

PREFERENCJE ORAZ OCZEKIWANIA SPOŁECZEŃSTWA POLSKIEGO W ZAKRESIE ZASPOKOJENIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH ORAZ ZAKRESU I JAKOŚCI USŁUG NAJMU NA RYNKU KRAJOWYM

SYGN. WIB PAB 16/2020



Raport opracowany na zlecenie Programu Analityczno-Badawczego
Fundacji Warszawski Instytut Bankowości

Warszawa, Sierpień 2020

 PROGRAM
ANALITYCZNO
BADAWCZY

O Raporcie

Raport **Preferencje oraz oczekiwania społeczeństwa polskiego w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz zakresu i jakości usług najmu na rynku krajowym** został opracowany na zlecenie Programu Analityczno-Badawczego Fundacji Warszawski Instytut Bankowości

Autorzy:

Raport przygotowany przez zespół w składzie:

Ewa Kucharska-Stasiak

– profesor zwyczajny, doktor habilitowany nauk ekonomicznych Uniwersytetu Łódzkiego. W latach 1992–2019 kierownik Katedry Inwestycji i Nieruchomości na Wydziale Ekonomiczno-Socjologicznym UŁ, a także kierownik studiów podyplomowych *Rynek Nieruchomości – Wycena*. Współtwórczyni kierunku *Inwestycje i Nieruchomości*, autorka i współautorka 19 pozycji książkowych oraz ponad 200 publikacji artykułowych. Rzeczoznawca majątkowy, członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej do nadawania uprawnień zawodowych rzeczoznawcy majątkowego, członek Rady Standardów Zawodowych Wyceny Nieruchomości przy Ministrze Inwestycji i Rozwoju.

Beata Wieteska-Rosiak

– doktor nauk ekonomicznych, rzeczoznawca majątkowy, w latach 2010–2018 adiunkt w Katedrze Gospodarki Regionalnej i Środowiska, od 2019 pracownik w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości na Wydziale Ekonomiczno-Socjologicznym Uniwersytetu Łódzkiego. Jej zainteresowania naukowe dotyczą kształtowania szeroko rozumianego bezpieczeństwa w przestrzeni miast i regionów. Swoje badania i publikacje koncentruje między innymi na adaptacji miast i sektora nieruchomości do zmian klimatu, mieszkalnictwie, circular economy w sektorze nieruchomości, zrównoważonym rozwoju, budownictwie zrównoważonym oraz budowaniu odporności miast.

Anna Miklaszewska

– doktor nauk ekonomicznych, w latach 2005–2009 asystent w Katedrze Gospodarki Światowej i Integracji Europejskiej, od 2016 roku zatrudniona w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości na Wydziale Ekonomiczno-Socjologicznym Uniwersytetu Łódzkiego na stanowisku adiunkta. Posiada wieloletnie doświadczenie zawodowe związane z obsługą rynku nieruchomości. Swoje zainteresowania badawcze koncentruje na badaniach ankietowych oraz analizach ilościowych rynku nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem społecznych i ekonomicznych aspektów rynku mieszkaniowego, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz warunków mieszkaniowych osób z niepełnosprawnościami.

Konrad Żelazowski

– doktor nauk ekonomicznych, od 2005 r. pracownik Katedry Inwestycji i Nieruchomości na Wydziale Ekonomiczno-Socjologicznym Uniwersytetu Łódzkiego. Jego zainteresowania badawcze obejmują analizy ilościowe rynku nieruchomości, finansowanie rynku nieruchomości, wycenę nieruchomości oraz przedsiębiorstw, politykę mieszkaniową i lokalne strategie mieszkaniowe. Posiada doświadczenie w zakresie wyceny podmiotów gospodarczych, biznesplanowania, oceny efektywności inwestycji deweloperskich. Współautor cyklicznych raportów analitycznych dotyczących łódzkiego rynku powierzchni biurowej oraz rynku mieszkaniowego.



O Programie

Program Analityczno-Badawczy przy Fundacji WIB powstał w 2019 roku jako odpowiedź na potrzeby sektora bankowego w zakresie analizy zjawisk, tworzenia opracowań i porządkowania wiedzy w obszarach cyberbezpieczeństwa i nowych technologii, a także szeroko rozumianego otoczenia sektora bankowego, kształtującego warunki działania banków w Polsce. Prace analityczno-badawcze w ramach programu realizowane są pod kątem możliwości praktycznego wykorzystania ich wyników w celu rozwoju sektora bankowego, podnoszenia poziomu bezpieczeństwa usług oraz kreowania wartości dla klientów bankowości. PAB WIB kładzie duży nacisk na rozwój współpracy ze środowiskami akademickimi i eksperckimi, poszukując synergii w zakresie zainteresowań badawczych autorów oraz potrzeb rozwojowych sektora bankowego.

W ramach programu realizowane są analizy i badania w następujących obszarach:

-  **Nowe technologie i cyberbezpieczeństwo**
-  **Zdolność banków do finansowania gospodarki**
-  **Bankowość spółdzielcza**
-  **Rynek nieruchomości**
-  **Zielony ład i finansowanie energetyki odnawialnej**
-  **Finansowanie projektów innowacyjnych**

Więcej na temat działalności programu na stronie www.pab.wib.org.pl

Kontakt:

dr Andrzej Banasiak
Koordynator Programu
m: 696 405 104
e: abanasiak@wib.org.pl

Jacek Gieorgica
m: 603 626 254
e: jgieorgica@wib.org.pl

Warszawski Instytut Bankowości
00-394 Warszawa, ul. Solec 38, lok 104
t: (22) 182 31 70
e: pab@wib.org.pl

Agnieszka Nierodka
m: 607 484 391
e: anierodka@wib.org.pl

dr Tomasz Pawlonka
m: 505 917 778
e: tpawlonka@wib.org.pl



Spis treści

I	ROZDZIAŁ I. Modele systemów mieszkaniowych	5
	1.1. Typologia modeli systemów mieszkaniowych	6
	1.2. Ewolucja modeli mieszkaniowych	7
	1.3. Wpływ modeli na warunki mieszkaniowe ludności	8
	1.4. Społeczno-ekonomiczne znaczenie rozwiniętego rynku najmu	9
II	ROZDZIAŁ II. Wybory mieszkaniowe gospodarstw domowych i ich determinanty	13
III	ROZDZIAŁ III. Rynek najmu w strukturze europejskich systemów mieszkaniowych	21
	3.1. Skala i znaczenie rynku najmu w wybranych gospodarkach europejskich	22
	3.2. Skala i znaczenie rynku najmu w Polsce	26
IV	ROZDZIAŁ IV. Uwarunkowania funkcjonowania krajowego rynku najmu	31
	4.1. Uwarunkowania instytucjonalno-prawne	32
	4.2. Uwarunkowania ekonomiczne	35
	4.3. Uwarunkowania demograficzne	42
	4.4. Uwarunkowania behawioralne i kulturowe	48
V	ROZDZIAŁ V. Wybory i preferencje krajowych gospodarstw w zakresie formy realizacji potrzeb mieszkaniowych – wyniki badań	51
	5.1. Metodyka badań i źródła danych	52
	5.2. Decyzje mieszkaniowe gospodarstw domowych i ich determinanty	53
	5.3. Preferencje i oczekiwania gospodarstw domowych dotyczące formy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych	61
VI	ROZDZIAŁ VI. Perspektywy rozwoju rynku najmu w Polsce w świetle badań ankietowych	73
VII	ROZDZIAŁ VII. Wnioski i rekomendacje w zakresie rozwiązań prawno-ekonomicznych wspierających rozwój rynku najmu	77
	ZAŁĄCZNIK I. Preferencje mieszkaniowe respondentów i ich determinanty	80
	ZAŁĄCZNIK II. Kwestionariusz ankiety	85
	Bibliografia	90
	Spis tabel	95
	Spis rysunków	96



Modele systemów mieszkaniowych



1.1. Typologia modeli systemów mieszkaniowych

Poziom zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykazuje zróżnicowanie widoczne na szczeblu krajowym i międzynarodowym. Nierówności, jakie obserwuje się w sferze mieszkaniowej, nie są aprobowane ani ze względów społecznych, ani ekonomicznych. Wpływają one bowiem nie tylko na zróżnicowaną sytuację bytową ludności, ale także na majątek gospodarstw domowych, ich dochody realne, a także majątek narodowy¹. Mieszkalnictwo wykazuje związek ze wzrostem gospodarczym: ekonomiczny wymiar mieszkania ujawnia powiązanie rynku nieruchomości mieszkaniowych i pracującego na jego potrzeby rynku budowlanego (łącznie zwanego sektorem nieruchomości) z innymi działami gospodarki, wpływając na rynek pracy, na konsumpcję, kondycję sektora bankowego, na przebieg cykli koniunkturalnych, w efekcie na poziom i dynamikę PKB.

Poziom zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, należących do podstawowych potrzeb człowieka, stanowi pochodną realizowanej w danym kraju polityki mieszkaniowej. Polityka mieszkaniowa jest składową polityki społecznej, służy badaniu i ocenie problemu mieszkaniowego oraz wyrównywaniu szans społecznych w dostępie do mieszkań. W koncepcjach rozwoju mieszkalnictwa występują różnice pomiędzy państwami. Istotnym źródłem tych różnic jest zakres interwencjonizmu publicznego. Pozwolił on wyróżnić modele (typy) systemów mieszkaniowych². Stanowią one uproszczony obraz polityki mieszkaniowej, charakterystyczny dla pewnej grupy państw o podobnych koncepcjach rozwoju mieszkalnictwa i podobnym zakresie interwencjonizmu publicznego, determinujący sposób rozwiązywania problemów mieszkaniowych, kształtując warunki mieszkaniowe ludności.

Pierwszą typologię modeli sformułował w latach 60. D. Donnison³, wyróżniając model embrionalny, socjalny i kompleksowy⁴. W *modelu embrionalnym*, w którym mieszkanie traktowane jest jako przedmiot konsumpcji, inwestycje mieszkaniowe postrzegane były jako ograniczające nakłady na podstawowe dziedziny gospodarki, w tym na rozwój przemysłu.

Państwo przyjmuje rolę pasywną w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Model ten stosowany był w Grecji, Portugalii i Hiszpanii. W *modelu socjalnym* o zaspokajaniu potrzeb decydowały warunki rynkowe, pomoc publiczna skierowana była w sposób selektywny do ludności niemogącej zaspokoić potrzeb mieszkaniowych na wolnym rynku. Model ten wystąpił w Wielkiej Brytanii, Irlandii i Szwajcarii. W *modelu kompleksowym* inwestycje mieszkaniowe stanowiły istotny czynnik wzrostotwórczy, państwo przejęło odpowiedzialność za zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wszystkich obywateli. Wspomagało głównie mieszkaniowe instytucje quasi-publiczne nienastawione na zysk. Model ten zidentyfikowany został w Niemczech, Holandii, Danii, Norwegii, Szwecji, Islandii i Finlandii.

W gospodarkach centralnie planowanych odpowiedzialność za zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych przejęło państwo. Dla tych gospodarek w połowie lat 60. wyróżniony został model administracyjno-dotacyjny oraz akumulacyjno-interwencyjny. Oba modele oparte były na koncepcji nieprodukcyjnej funkcji nakładów inwestycyjnych ponoszonych na mieszkalnictwo, co oznaczało nieuwzględnianie tych nakładów w modelach wzrostu gospodarczego. *Model administracyjno-dotacyjny*, przyjęty po wojnie, miał charakter nakazowy, oparty był na własności publicznej zasobów, zwłaszcza na terenach miejskich, na zcentralizowanym systemie akumulacji i alokacji środków przeznaczonych na gospodarkę mieszkaniową. Zarówno faza tworzenia, faza podziału, a także faza użytkowania dofinansowywane były ze środków budżetu państwa. W modelu tym cena mieszkania i wysokość czynszu były niskie⁵, w skrajnym przypadku całość potrzeb mogła być finansowana z funduszu spożycia zbiorowego⁶. Podporządkowywał on politykę mieszkaniową przestrzennemu rozwojowi przemysłu. Nie odwoływał się do środków własnych ludności, nie uwzględniał indywidualnych preferencji. Stosowany był powszechnie w środkowoeuropejskich państwach socjalistycznych do lat 70. XX w. *Model akumulacyjno-interwencyjny* dopuszczał inne formy własności mieszkań. Pozwalał on na uwzględnienie preferencji indywidualnych. Istotnym jego założeniem było oparcie rozwoju budownictwa mieszkaniowego na rosnącym udziale środków ludności w finansowaniu mieszkalnictwa, często w postaci spółdzielczości mieszkaniowej. Zaczął być wdrażany w Polsce, Czechosłowacji i na Węgrzech na przełomie lat 60. – 70. XX w. Pomimo wyższego poziomu urbanizacji i związanych z tym różnic społeczno-gospodarczych,

¹ Maclennan, D., Miao, J. (2017), *Housing and Capital in the 21st Century*, Housing, Theory and Society, vol. 34(2), s. 136.

² Książkowski M., (1999), *Polityka społeczna, wybrane problemy porównań międzynarodowych*, Wydawnictwo Naukowe „Śląsk”, Katowice, s. 225–230., za: Cesarski M., (2012), *Polityka mieszkaniowa w Polsce w pracach naukowych 1918–2010*, Oficyna Wydawnicza Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, Warszawa, s. 309–310.

³ Donnison D., (1967), *The government of housing*, Penguin Books.

⁴ Omówienie modeli i ich ewolucji zestawiono w: Kucharska-Stasiak E., Załęczna M., Żelazowski K., (2019), *Ewolucja modeli polityki mieszkaniowej w krajach europejskich. Ujęcie teoretyczne*, Świat Nieruchomości, nr 108 (2), s. 69–85.

⁵ W Polsce Dekretem Komitetu Wyzwolenia Narodowego z 7.IX. 1944 roku o komisjach mieszkaniowych (Dz.U nr 4, poz.18) zamrożono czynsze za mieszkania na poziomie z 1939 roku.

⁶ Andrzejewski A., (1987), *Polityka mieszkaniowa*, Warszawa, PWE. s. 486.



efektem tych modeli był wolniejszy rozwój budownictwa mieszkaniowego w Polsce niż w Grecji, Hiszpanii, Portugalii, gdzie przyjęty został model embrionalny, a nawet wolniejszy niż w krajach o gospodarkach centralnie planowanych⁷. Silna poprawa warunków mieszkaniowych wystąpiła w krajach reprezentujących model socjalny (Wielka Brytania, Szwajcaria) i model kompleksowy (Szwecja, Niemcy, Dania, Finlandia)⁸.

1.2. Ewolucja modeli mieszkaniowych

Modele podlegają ewolucji, odwzorowując zmiany w politycznych koncepcjach ekonomicznych. W latach 80. w krajach zachodnich i 90. w państwach postsocjalistycznych wspólną cechą polityki mieszkaniowej było dążenie do ograniczenia roli państwa. Na Zachodzie stanowiło to efekt tzw. kryzysu *welfare state*⁹, przekonania o zawodności państwa¹⁰, w krajach postsocjalistycznych był to głównie efekt transformacji ustrojowej. Hasło „mniej państwa, więcej rynku” przyczyniło się do ożywienia dyskusji nad modelami polityki mieszkaniowej, prowadząc do rozszerzenia ich klasyfikacji¹¹. Wszystkie osadzone są na koncepcji Donnisona i stanowią jej rozwinięcie, wykazując różnice terminologiczne. Model embrionalny ewoluje w kierunku tzw. modelu rudymenarnego, socjalny w kierunku liberalnego, kompleksowy – korporacyjnego (występuje w Austrii, Francji, Niemczech, północnych Włoszech, ma cechy modelu opiekuńczego z cechami konserwatywnymi, takimi jak: silna rola kościoła i rodziny, uzależnienie pomocy państwa od statusu społeczno-ekonomicznego) i socjaldemokratycznego (występuje w Danii, Norwegii, Szwecji

i Holandii, państwo ogranicza bezpośredni wpływ rynku na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych).

Okres transformacji zapoczątkował kształtowanie się w krajach Europy Środkowej i Wschodniej modelu rynkowego. Rozwój sektora mieszkaniowego oparty został na ograniczaniu wpływu państwa opiekuńczego i promowaniu prywatyzacji zasobu mieszkaniowego. W modelu tym państwo przyjęło rolę koordynatora sektora mieszkaniowego, który także usprawniał jego funkcjonowanie. Model ten przewidywał tylko niewielką pomoc socjalną w postaci dodatków mieszkaniowych i publicznego budownictwa, zaadresowanego jedynie do najbiedniejszych uczestników rynku (pomoc podmiotowa, a nie jak dotychczas przedmiotowa, skierowana do zasobu).

Dalsza dyskusja nad modelami trwa, prowadząc do nowych ich klasyfikacji. Za podstawę kolejnej klasyfikacji modeli przyjęto sposób akumulacji majątku mieszkaniowego. Z uwagi na poziom własności oraz sposób finansowania, wyróżniono siedem grup państw o odrębnych modelach mieszkaniowych: (1) model regulowany czynszowy, występujący w Niemczech i w Austrii, (2) sprywatyzowany czynszowy, przyjęty w Estonii, Polsce i Czechach, (3) regulowanego wzrostu w Belgii i we Francji, (4) liberalnego wzrostu w Danii, Szwecji, Holandii, (5) własności rodzinnej we Włoszech, Portugalii, (6) sprywatyzowany własnościowy w Słowenii i na Węgrzech i (7) liberalny własnościowy w Hiszpanii. Kryterium sposobu akumulacji majątku mieszkaniowego stanowi uzupełnienie dotychczas omawianego i stosowanego podziału, opartego na ingerencji państwa¹². Jego zastosowanie pozwala wskazać, które podmioty mają dostęp do własności (w jakim wieku i za jaką cenę), w jakim stopniu mogą czerpać korzyści ze wzrostu rynku mieszkaniowego i są narażone na straty związane z jego stanem. Wskazuje również na kierunek ewolucji tych modeli.

Niemcy i Austria stosowały instrumenty polityki mieszkaniowej, których celem było wspieranie dostosowanego do potrzeb ilościowego i jakościowego segmentu najmu, system finansowania nabycia własności był raczej konserwatywny w porównaniu z innymi państwami¹³. Obecnie rośnie w tych państwach popularność własności, ale jest ona znacznie mniejsza w porównaniu z innymi państwami, w szczególności postsocjalistycznymi, których polityka mieszkaniowa także była wcześniej nastawiona na wspieranie sektora najmu. Obecnie w państwach

⁷ Cesarski M., (2013), *Polityka mieszkaniowa w Polsce w pracach naukowych 1918–2010, Dokonania i wpływ polskiej szkoły badań*, Oficyna Wydawnicza Szkoła Główna Handlowa, Warszawa, s. 314.

⁸ Tamże, s. 314–316.

⁹ Idea państwa opiekuńczego rozwijała się w latach 50. i była popularna do lat 80. Od lat 80. podejmowano próby zmierzające do ograniczenia rozwoju państwa opiekuńczego. Wskazywano m.in. na czynniki zewnętrzne, w tym globalizację ekonomiczną, która wywoływała presję na obniżkę kosztów, w tym wydatków socjalnych. Por. Szarfenberg, R. (2015). Państwo opiekuńcze – krótkie wprowadzenie. Pobrane z: rszarf.ips.uw.edu.pl/pdf/panstwo-opiekuncze (dostęp 17.08.2019).

¹⁰ Teoria zawodności państwa rozwijana była w ramach ekonomii wyboru publicznego (public choice theory), zaliczanej do ekonomii instytucjonalnej. Zajmuje się ona badaniem popytu i podaży dóbr publicznych. Teoria ta, rozwijana m.in. przez J. Buchanana koncentruje się nie na wadach rynku, ale na wadach rozwiązań rządowych, dotyczących spraw ekonomicznych. Twórcy tej koncepcji (Buchanan, Tullock 1962) wady rozwiązań upatrują w tym, że jednostki, podejmujące wyborów publicznych, dokonują ich przede wszystkim w oparciu o własny interes. Por. Legiędź T., (2005), *Motywy działania polityków w świetle teorii wyboru publicznego*, Annales, Etyka w życiu gospodarczym, nr 8/1, s. 277–283.

¹¹ Kemeny J., Lowe S., (1998), *Schools of comparative housing research: from convergence to divergence*, Housing Studies, vol. 13(2), s. 161–176.

¹² Por. Wind B., Lersch P., Dewilde C., (2017), *The distribution of housing wealth in 16 European countries: Accounting for institutional differences*, Journal of Housing and the Built Environment, vol. 32(4), s. 625–647.

¹³ Tamże.



postsocjalistycznych występuje najwyższy udział właścicieli, co wynika ze sposobu przeprowadzenia prywatyzacji. Może to skutkować występowaniem problemów w grupach pokoleniowych. Młode pokolenia, które nie uczestniczyły w procesach prywatyzacji i nie mogą skorzystać z transferów międzypokoleniowych, muszą polegać na systemie rynkowym.

W państwach Europy Północnej i Zachodniej, gdzie wystąpiły modele regulowanego i liberalnego wzrostu, stymulowano nabywanie mieszkań na własność, ale także rozwijano segment czynszowy. W krajach skandynawskich stosowano rozwiązania, które miały umożliwić nabycie mieszkania także osobom mniej zamożnym, natomiast w Danii, Holandii i Francji deregulacja systemu finansowego, przejawiająca się w zwiększeniu dostępności kredytów hipotecznych (dzięki rozwojowi papierów wartościowych opartych na kredytach hipotecznych m.in. Residential Mortgage Backed Securities, wydłużeniu okresu spłaty, zwiększeniu kwoty kredytu w stosunku do wartości nieruchomości), sprzyjała nabywaniu mieszkań na własność przez osoby co najmniej średniozamożne.

Modele tradycyjnie popierające własność to model wsparcia rodzinnego, który dotyczy wybranych państw Europy Południowej, ale także potransformacyjnych Węgier i Słowenii. W tych krajach rola państwa w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli była ograniczona, sektor czynszowy społeczny niewielki, prywatyzacja zasobu została przeprowadzona po II wojnie światowej. Węgry i Słowenia reprezentują model sprywatyzowany własnościowy ze względu na wysoki poziom własności w przeszłości. Po wycofaniu się państwa z pomocy mieszkaniowej i szerokiej prywatyzacji skutkującej wysokim poziomem własności, w państwach tych występuje konieczność korzystania ze wsparcia rodzinnego. Hiszpania jest jedynym krajem reprezentującym model własnościowy liberalny, została tak sklasyfikowana ze względu na odrębność przemian, których doświadczyła – w latach 90. wprowadzono tam bowiem liberalne zasady finansowania rynku mieszkaniowego, co przyczyniło się do wzrostu popytu na mieszkania i wywołało boom budowlany. Dotychczasowy model wsparcia rodzinnego przekształcił się w model oparty na systemie finansowym.

1.3. Wpływ modeli na warunki mieszkaniowe ludności

Po II wojnie światowej warunki mieszkaniowe w Polsce pod względem ilościowym były lepsze niż w Grecji, Hiszpanii i Portugalii. W państwach tych ukształtował się model embrionalny, który ewoluował w kierunku rudymenarnego, w kolejnych latach liberalnego własnościowego (Hiszpania) czy własności

rodzinnej (Portugalia)¹⁴. Umożliwiło to im zmniejszenie od lat 60. dystansu w warunkach mieszkaniowych w stosunku do państw najbardziej przodujących, by zbliżyć się do nich w latach 90. pod względem liczby mieszkań na 1000 mieszkańców: do Danii, Finlandii, Francji i Niemiec (470 – 500 mieszkań), w których przyjęty był model komplementarny oraz wyprzedzić Wielką Brytanię (430 mieszkań). W państwach wykazujących model rudymenarny, liberalny, korporacyjny i socjaldemokratyczny widoczne są coraz mniejsze różnice pod względem warunków mieszkaniowych zarówno w wymiarze ilościowym, jak i jakościowym.

W Polsce, jako efekt występowania modelu administracyjno-dotacyjnego i akumulacyjno-interwencyjnego nasycenie w mieszkaniu w 1988 roku wynosiło 283 mieszkania na 1000 mieszkańców, podczas gdy w państwach zachodnioeuropejskich 400 – 480. Ponad 57% gospodarstw domowych zajmowało lokale jednopokojowe, podczas gdy w państwach zachodnich 12–54%, 67% gospodarstw domowych korzystało w mieszkaniu z łazienki lub prysznica, 55% z w-c, w krajach zachodnich 90–100%¹⁵. Około 1989 roku Polska pod względem wskaźników statystycznych odstawała od państw Europy Zachodniej we wszystkich sferach oceny sytuacji mieszkaniowej. A przecież, jak słusznie zaznacza M. Cesarski, statystyka nie ilustruje w pełni najostrzejszych przejawów kwestii mieszkaniowej¹⁶. Tak silne uzależnienie rozwoju mieszkalnictwa od państwa okazało się zawodne.

Przechodzenie w państwach transformacji systemowej na model rynkowy przerzuciło ciężar zaspokajania potrzeb na gospodarstwa domowe. W miejsce państwa wszedł wolny rynek. Państwo poczuło się zwolnione ze wspierania rozwoju budownictwa. Wobec braku rozwiniętego rynku najmu publicznego i prywatnego, drogą do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych stało się nabywanie mieszkania na własność. Zakładano, że czynsze pokrywać będą koszty utrzymania mieszkań komunalnych i państwowych, a docelowo również koszty budowy¹⁷. Na pomoc, i to ze strony jednostek samorządu terytorialnego, mogą liczyć tylko osoby najbardziej potrzebujące. Wspólnym elementem zmian w państwach transformacji była rozdawnicza prywatyzacja, która pozwoliła na wycofanie się państwa z obowiązków mieszkaniowych względem obywateli i spowodowała zasadniczą zmianę struktury własnościowej – ogromny wzrost udziału prywatnych właścicieli, ale bez znaczącego

¹⁴ Warto zaznaczyć, że Grecja, Hiszpania i Portugalia były największymi beneficjentami pomocy UE, tak jak obecnie największym beneficjentem tej pomocy jest Polska.

¹⁵ Cesarski M., (2013), Polityka mieszkaniowa w Polsce... op. cit., s. 145–148.

¹⁶ Tamże, s. 430.

¹⁷ Tamże, s. 156.



wzrostu obciążeń hipotecznych. Umożliwiła ona wejście na rynek „właścicielom bez pieniędzy”- gospodarstwu słabym ekonomicznie, o niskiej świadomości skutków podejmowanych decyzji, ograniczając w efekcie zdolność akumulowania środków na działalność remontową.

1.4. Społeczno-ekonomiczne znaczenie rozwiniętego rynku najmu

Przegląd modeli polityki mieszkaniowej wskazuje na ich różnorodność, a nade wszystko zmienność. Większość modeli w sposób bezpośredni, a czasami ukryty, preferowało zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez własność. W Polsce, na skutek przyjęcia rynkowego modelu polityki mieszkaniowej preferującego własność, w latach 2010–2015 na wsparcie własności wydanych zostało od 93,2% do 96,2% środków publicznych przeznaczonych na mieszkalnictwo, a tylko od 0,3% do 0,9% na wsparcie budownictwa na wynajem¹⁸. Preferowanie własności powoduje, że mieszkanie traktowane jest jako dobro rynkowe.

Model własnościowy z pewnością ma szereg zalet. Można je rozpatrywać z punktu widzenia skali makro i mikro. Z punktu widzenia **makro**¹⁹ własność:

- daje obywatelom poczucie partycypacji w społeczności lokalnej, i tym samym zwiększa stabilność społeczną. Pozytywnie oddziałuje na samodyscyplinę, generowanie zachowań moralnych, racjonalizowanie wydatków;
- zwiększa stabilność polityczną. Cele polityczne miały również prywatyzacja zasobu mieszkaniowego od początku okresu transformacji systemowej.

Model własnościowy ma również wady. Z punktu widzenia **makro**:

- wywołane są one procesem dochodzenia do własności: (1) wspomaganie przez państwo własności ma charakter wybiórczy, nie dotyczy całego społeczeństwa, w opinii wielu jest zatem niesprawiedliwy. Widoczne to było w przyznawaniu wysokich bonifikat przy prywatyzacji zasobów komunalnych i zakładowych, a także przy przekształcaniach własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego w prawo własności za symboliczną złotówkę, widoczne to jest w programach rządowych, skierowanych do nielicznych, ale finansowanych z podatków wszystkich obywateli. Około 40% społeczeństwa

tkwi w tzw. luce czynszowej: ich dochody są zbyt wysokie, żeby mogli się starać o mieszkanie w zasobach komunalnych, ale jednocześnie zbyt małe, by stać ich było na kredyt²⁰. Mieszkanie dostępne to mieszkanie, którego miesięczne koszty utrzymania sięgają do 30% dochodu rozporządzalnego. Koszty te muszą obejmować również koszty obsługi długu: ratę kredytu i koszt kredytu, (2) wspomaganie przez państwo własności poprzez proces prywatyzacji zasobów uszczupliło zasób komunalny, głównie o nieruchomości znajdujące się w najlepszych lokalizacjach i w budynkach o najlepszym stanie technicznym. Wyprzedaż najlepszej części zasobu doprowadziła do zmniejszenia wpływów czynszowych dla gmin, ograniczyła długookresowe możliwości finansowe gmin przeciwdziałania dekapitalizacji zasobu o niskim standardzie i niskim poziomie czynszów. Ograniczyło to możliwość udzielenia pomocy najbardziej potrzebującym, doprowadziło do wstrzymania remontów i modernizacji budynków komunalnych, przewidzianych do prywatyzacji,

- rynek właścicieli utrudnia prowadzenie działań rewitalizacyjnych. Rewitalizacja nie jest celem publicznym, co oznacza, że sprywatyzowany zasób nie może być wyłączone na ten cel,
- negatywnie wpływa na standard powierzchniowy budowanych mieszkań, a także powoduje rozpraszanie kapitału na tworzenie nieracjonalnych struktur przestrzennych: wysokie ceny mieszkań i relatywnie niska zamożność tej części społeczeństwa, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych ukierunkowuje stronę popytową i podażową na segment małych mieszkań, często zlokalizowanych na obrzeżach miast, gdzie ceny gruntów są niższe, prowadząc do rozlewania się miast i wzrostu kosztów utrzymania mieszkania, zwiększonego o koszty pokonywania przestrzeni.

Dla następnych pokoleń nabywanie mieszkania na własność może już nie być preferowanym wyborem. J. Erbel przestrzega: „...świat, w którym prywatna własność = bezpieczeństwo nieuchronnie się kończy. I to nie wynika z nadejścia nowej ideologii, ale jest efektem mechanizmów rynkowych (...). Utrzymanie wizji świata, gdzie tylko własność daje bezpieczeństwo, sprawia, że kolejne pokolenia będą żyły w lęku i poczuciu przegranej. Jest kwestią czasu, kiedy zaczną się buntować”²¹.

Oznacza to, że mieszkalnictwo musi dostosowywać się do nowych uwarunkowań, a także zjawisk, które rynek dopiero sygnalizuje. Zmianie ulegają bowiem:

¹⁸ Erbel J., (2020), *Poza własnością. W stronę udanej polityki mieszkaniowej*, Wyd. Wysoki Zamek, s. 83.

¹⁹ Ocena z perspektywy mikro zaprezentowana jest w p. 2.

²⁰ Tamże, s. 72

²¹ Tamże, s. 246.

- uwarunkowania demograficzne, prowadzące do zmian struktury gospodarstw domowych. Starzejące się społeczeństwo, duża i rosnąca liczba rozwodów powodują, że coraz większa liczba osób żyje samotnie, zarówno w grupie młodych, jak i starszych ludzi,
- modele życia małżeńsko-rodzinnego. Upowszechniający się nowoczesny styl życia rodzinnego prowadzi do powstania dwóch sposobów traktowania mieszkania. Jeden, tradycyjny, odwzorowuje mieszkaniowy model życia, gdzie mieszkanie stanowi wartość naczelną, w nim koncentruje się życie rodzinne, stanowi przedmiot dumy. Drugi, reprezentujący niemieszkaniowy model życia, traktuje mieszkanie jako środek, narzędzie do zaspokajania podstawowych potrzeb gospodarstwa domowego, jest „...swoistym punktem serwisowym, odwiecznym w razie potrzeby, pozwalającym na realizację wartości wobec niego zewnętrznych, takich jak praca zawodowa, aktywność w życiu publicznym, podróże, spotkania towarzyskie poza nim. Tym razem mieszkanie jest jedynie wartością instrumentalną”²². Niemieszkaniowy model życia sprzyja traktowaniu mieszkania jako usługi, sprzyja aprobowaniu najmu,
- uwarunkowania kulturowe, np. najmłodsze pokolenie woli doświadczać a nie posiadać, co oznacza, że w dobie rozwoju „ekonomii współdzielenia” wolą użytkować mieszkanie, a niekoniecznie posiadać na własność,
- świadomość zmieniającej się roli mieszkania: mieszkanie, obok tradycyjnie postrzeganej funkcji społecznej, pełni funkcję ekonomiczną: wpływa na konsumpcję gospodarstw domowych, na rynek pracy, na sektor bankowy, finansujący nabywców mieszkań, na przebieg cykli koniunkturalnych i w efekcie na poziom PKB²³. Kryzys światowy 2007–2009 ujawnił niebezpieczeństwo dominacji modeli opartych na własności dla sektora bankowego i całej gospodarki. Odstłonił zalety rozwoju sektora najmu. Wysoka kapitałochłonność mieszkania uzależnia jego nabycie od dostępu do środków obcych, głównie kredytów. Obok wielu innych determinant kształtowania się modeli polityki mieszkaniowej pojawił się nowy: bezpieczeństwo kredytobiorców, kredytodawców, sektora bankowego, a także budżetu państwa,
- zachodzą zmiany na rynku pracy – występuje wzrost tzw. elastycznych form zatrudnienia, co przemawiałoby za najmem, a nie za własnością,

²² Lipski A., (2009), *Rola mieszkania w obliczu nowoczesnych form życia rodzinnego*, (w:) Problemy polityki społecznej, Studia i dyskusje, PAN. Komitet Nauk o Pracy i Polityce Społecznej, nr 11/2009, s. 25.

²³ Kucharska-Stasiak E., Żelazowski K., Załęczna M., Kusideł E., (2020), *Procesy konwergencji na europejskich rynkach mieszkaniowych, Ujęcie międzynarodowe i regionalne*, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.

- zmieniają się poglądy nie tylko między pokoleniami, ale w obrębie danego pokolenia. W ślad za tymi zmianami, mieszkalnictwo może stanąć przed dylematem: czy mieszkanie ma być towarem, czy usługą publiczną²⁴. Przekształceniu mieszkania w usługę sprzyja rozwój ekonomii współdzielenia, która będzie zachęcała, szczególnie osoby młode, do najmu a nie do własności.

W skali makro rozwinęty segment najmu niesie wiele zalet o charakterze społecznym i ekonomicznym:

1. Zalety o charakterze społecznym:

- Ukierunkowanie publicznych instrumentów finansowych na rozwój najmu, z którego mogą korzystać przedstawiciele wielu pokoleń, wydaje się być bardziej sprawiedliwe niż rozwój instrumentów wspierających indywidualną własność; rozwój publicznego sektora mieszkań na wynajem nie prowadzi do narastania nierówności majątkowych, tak, jak preferowanie własności,
- wywiera korzystny wpływ na rynek pracy, zwiększa bowiem mobilność gospodarstw, co prowadzi do efektywniejszej alokacji siły roboczej na rynku pracy i elastyczne dostosowanie do zmieniających się postaw i modeli życia rodzinnego²⁵,
- zdaniem socjologów zwiększa zainteresowanie przestrzenią poza mieszkaniem. „Kiedy wynajmujemy mieszkanie i mamy większą elastyczność zmiany miejsca do życia, wygląd mieszkania jest równie ważny jak położenie lokalu, jego obsługa i relacje z ludźmi mieszkającymi w najbliższej okolicy. Dzięki temu mieszkanie na wynajem ma szansę stać się elementem większego systemu, jakim jest miasto”²⁶,
- może korzystnie wpływać na zagospodarowanie przestrzeni poprzez ułatwienie prowadzenia polityki remontowo – modernizacyjnej, stwarza bowiem potencjał dla budynków, które nie interesowałyby ludzi, poszukujących mieszkań na własność, otwierając drogę do ich remontowania, modernizowania i adaptowania na cele mieszkalne.

²⁴ Erbel J. (2020), *Poza własnością...* op. cit., s. 122.

²⁵ Czerniak i Rubaszek przytaczają badania (Calder, Sánchez i Andrews, 2011), które pokazują, że zwiększenie dostępności mieszkań pod wynajem prowadzi do zwiększenia mobilności mieszkańców, a tym samym do bardziej efektywnej alokacji siły roboczej, Por. m.in. Czerniak A., Rubaszek M., (2016), *Znaczenie prywatnego rynku najmu nieruchomości dla stabilności makroekonomicznej krajów strefy euro*, Materiały i Studia Nr 325 Instytut Ekonomiczny, NBP, Warszawa.

²⁶ Erbel J. (2020), *Poza własnością...* op. cit., s. 179.



2. Zalety o charakterze ekonomicznym:

- rozwinięty segment najmu zmniejsza wahania makroekonomiczne ogółem. Badania wykazują, że podstawową przyczyną wahań w gospodarce są impulsy wychodzące z rynku nieruchomości²⁷. Ujawniona została silna korelacja pomiędzy dynamiką cen na rynkach nieruchomości, akcją kredytową a wzrostem gospodarczym²⁸. Wzrosty cen nieruchomości są poprzedzane wzrostem podaży kredytu bankowego, spadki cen ograniczeniem przyrostu kredytu²⁹. Przeinwestowanie rynku nieruchomości przenosi się poprzez sektor bankowy na całą gospodarkę, prowadząc do załamania gospodarczego³⁰. Inwestycje mieszkaniowe traktowane są zatem jako jeden z sygnałów ostrzegawczych. Dlatego też w polityce nadzorczej UE³¹ wśród kilkunastu wskaźników przyjęte zostały kryteria, związane z rynkiem nieruchomości: zmiany realnych cen na rynkach nieruchomości mieszkaniowych oraz zadłużenie sektora prywatnego, w tym z tytułu kredytów hipotecznych. Badania potwierdzają, że polityka ukierunkowana na wzrost dostępności mieszkań na wynajem, poprzez ograniczenie akcji kredytowej może zmniejszyć wahania na rynku budowlanym, prowadząc do wzrostu stabilności makroekonomicznej³². Natomiast forsowanie własności mieszkaniowej za pomocą kredytów hipotecznych może spowodować, jak pokazał kryzys światowy 2007–2009, niewypłacalność kredytobiorców, załamanie rynku mieszkaniowego i rynku budowlanego. Rozwój rynku najmu ograniczy popyt na kredyty hipoteczne, zmniejszając wahania w sektorze mieszkaniowym. Czerniak i Rubaszek stawiają tezę, że wysoka dostępność mieszkań

na wynajem prowadzi do antycyklicznych wahań aktywności na rynku nieruchomości. Stanowi to wynik różnic w zachowaniach właścicieli nieruchomości i inwestorów w mieszkania na wynajem. Pierwsi są bardziej skłonni do najmu w okresie spowolnienia, drudzy traktując nieruchomość jako długotrwałą inwestycję, chętniej podejmują wtedy decyzje inwestycyjne.

- zmniejsza ryzyko powstania baniek cenowych. Stymulowaniu indywidualnej własności mieszkaniowej towarzyszy często deregulacja rynku kredytów hipotecznych: wzrost popytu na tani i łatwo dostępny kredyt powoduje wzrost cen nieruchomości. Wzrost cen nieruchomości może wyzwolić zachowania spekulacyjne, prowadząc do nakręcania bańki cenowej. Taki mechanizm nie towarzyszy rozwojowi rynku najmu. Wysoka dostępność mieszkań pod wynajem może być czynnikiem łagodzącym. Może ściągnąć część popytu z rynku własności, zmniejszyć popyt na kredyt hipoteczny, złagodzić wpływ na zmiany stóp procentowych i na ceny,
- powinien zmniejszyć podatność gospodarki na wahania popytu, a w dłuższej perspektywie obniżyć poziom bezrobocia strukturalnego. Jak wynika z badań³³ wzrost odsetka właścicieli mieszkań jest dobrym prognostykiem późniejszego wzrostu stopy bezrobocia. Źródłem nie jest mniejsza mobilność właścicieli, lecz dłuższy czas dojazdów do pracy (obszary o większej liczbie domów mają większe kłopoty komunikacyjne) oraz większe trudności w znalezieniu pracy w okolicy (w obszarach o wysokim odsetku właścicieli mieszkań jest, z powodu ich protestu, mniejsza liczba nowych firm)³⁴.

Rynek najmu, oprócz niewątpliwych zalet, stanowi również źródło wielu problemów³⁵:

- o charakterze ekonomicznym: niska podaż mieszkań skutkuje wysokimi stawkami czynszu w prywatnym segmencie najmu,
- o charakterze społecznym: niskie poszanowanie dobra cudzego, szczególnie, gdy wynajmującym jest podmiot publiczny. UE zauważa³⁶, że dostęp do dotowanych przez państwo mieszkań może również

²⁷ Leamer E. E., (2007), *Housing is the Business Cycle*, Federal Reserve Bank of Kansas City, s. 149–233.

²⁸ Wagner M., (2016), *Rynek nieruchomości mieszkaniowych w strefie euro*, Materiały i Studia nr 322, NBP.

²⁹ Hilbers P., Lei Q., Zacho L., (2001), *Real Estate Market Developments and Financial Sector Soundness*, IMF Working Paper, No 2001/129.

³⁰ Kryzysy te wystąpiły w krajach, w których system bankowy w sposób niekontrolowany zaangażował się w finansowanie rynku nieruchomości. Cykle rynku nieruchomości nie przełożyły się na załamanie w krajach, w których systemy bankowe były zdrowe. Oznacza to, że rynek nieruchomości ma jedynie pośredni udział w powstawaniu kryzysu. Źródłem kryzysu jest deregulacja sektora bankowego i jego nadmierne zaangażowanie w finansowanie rynku nieruchomości.

³¹ W obliczu kryzysu światowego UE podjęła działania zmierzające do wzmocnienia nadzoru i lepszej koordynacji narodowych polityk gospodarczych wprowadzając mechanizm nadzorczy pod nazwą Procedury Nierównowagi Makroekonomicznej (PNM). Jej celem jest wczesne ostrzeganie o pojawiających się zaburzeniach gospodarczych. *Sprawozdanie Komisji do Parlamentu Europejskiego, Rady Europejskiego Banku Centralnego i Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego, przedkładane w ramach mechanizmu ostrzegania* (2016), Bruksela 18.03.2016.

³² Por. m.in. Czerniak A., Rubaszek M., (2016), *Znaczenie prywatnego rynku najmu...* op. cit.

³³ Blanchflower D. G., Oswald A. J., (2013), *Does High Home-Ownership Impair the Labor Market?*, NBER Working Paper, za: Czerniak A., Rubaszek M., (2016), *Znaczenie prywatnego rynku najmu...* op. cit., s. 8.

³⁴ Tamże, s. 8.

³⁵ Muzioł-Więclawowicz A. (red.), (2019), *Mieszkalnictwo w Polsce. Przyszłość najmu społecznego*, Habitat for Humanity Poland, s. 11–12.

³⁶ Opinia Europejskiego Komitetu Regionów – W kierunku europejskiego programu mieszkalnictwa, D.U. UE C 164/59.

stanowiąć przeszkodę dla podejmowania zatrudnienia, jeżeli podjęcie pracy mogłoby doprowadzić do utraty prawa do pozostania w dotowanych mieszkaniach³⁷,

- o charakterze prawnym: zróżnicowane formy najmu, złożone i zmienne przepisy regulujące najem, długie i złożone procedury sądowe w sprawach o eksmisję. E. Bończak-Kucharczyk uważa, że na obszarze regulacji zasad najmu lokali mieszkalnych osiągnięto stan chaosu³⁸, jakiego jeszcze do tej pory nie było. *„Polega on z jednej strony na odejściu od powszechnie obowiązujących zasad ochrony praw lokatorów poprzez wprowadzenie wielu odmian najmu mających zastosowanie w różnych zasobach przy jednoczesnym ograniczaniu praw różnych najemców, a z drugiej – na projektowaniu kolejnych zmian przepisów dotyczących najmu lokali mieszkalnych, zanim jeszcze ocena nowo wprowadzonych będzie możliwa”*³⁹,

- o charakterze politycznym: brak stabilnych koncepcji rozwoju publicznego sektora mieszkaniowego, brak poparcia ze strony państwa rozwoju segmentu rynku na wynajem, przenoszenie przez władzę centralną obowiązków na samorządy gminne bez należytego wsparcia finansowego, szeroko zakrojona prywatyzacja zasobów gminnych, która z jednej strony uszczupla pulę mieszkań na wynajem, z drugiej, dzięki wysokim bonifikatom tworzy właścicieli „bez pieniędzy”, mających często trudności w partycypacji kosztów remontów,
- o charakterze kulturowym: priorytet dla własności prywatnej, przypisywanie mieszkaniu wartości symbolicznych powoduje, że najem traktowany jest jako rozwiązanie gorsze, nie dające w odbiorze społecznym prestiżu, stając się świadectwem nieudolności i marginalizacji społecznej⁴⁰.

³⁷ Czerniak i Rubaszek przytaczają wyniki badań (Barceló 2006), które wskazują, że najemcy mieszkań socjalnych są zdecydowanie mniej mobilni niż najemcy na rynku prywatnym. Por. Czerniak A., Rubaszek M., (2016), *Znaczenie prywatnego rynku najmu ...* op. cit.

³⁸ O stanie chaosu świadczy m.in. zawężenie po przyjęciu NPM publicznego zasobu mieszkaniowego, w tym mieszkaniowego zasobu gminy poprzez wyeliminowanie z niego mieszkań spółek i osób prawnych, którym otworzono możliwości stosowania najmu instytucjonalnego pozwalającego na obciążanie najemcy kolejnymi opłatami i osiąganie dodatkowego zysku przez wynajmujących, przy jednoczesnym pozbawieniu najemcy w razie eksmisji prawa nie tylko do najmu socjalnego, ale nawet do pomieszczenia tymczasowego. Sprzyja to poszerzaniu bezdomności. Tamże, s. 42–43.

³⁹ Bończak-Kucharczyk E., (2019), *Zmiany zasad najmu w kontekście Narodowego Programu Mieszkaniowego* [w:] Muzioł-Więclawowicz (red.), *Mieszkalnictwo w Polsce. Przyszłość najmu społecznego*, Habitat for Humanity Poland, Warszawa, s. 28. Cytowana Autorka wyróżniła aż 11 form najmu.

⁴⁰ Potwierdzają to badania przeprowadzone w Japonii, a także w Wielkiej Brytanii i Irlandii, Por.. Czerniak A., Rubaszek M., (2016), *Znaczenie prywatnego rynku najmu...* op. cit., s. 21–23.



Wybory mieszkaniowe gospodarstw domowych i ich determinanty



Decyzje gospodarstw domowych dotyczące skali i formy konsumpcji mieszkaniowej stanowią element szerszej problematyki dotyczącej wyborów konsumenckich. Konsumpcja, będąca jednym z podstawowych procesów społeczno-gospodarczych, motywowana jest chęcią bezpośredniego zaspokojenia potrzeb ludzkich⁴¹. Przykładem takich potrzeb są m.in. potrzeby mieszkaniowe, stanowiące swoiste połączenie potrzeb podstawowych oraz wyższego rzędu, obejmujących: potrzeby biologiczne (m.in.: zaspokojenie głodu, pragnienia, potrzeba snu), potrzeby bezpieczeństwa (zapewnienie schronienia, stabilizacja sytuacji materialnej, opieka nad członkami rodziny, komfort psychiczny, ochrona zdrowia), potrzeby przynależności (potrzeba miłości, przyjaźni, kontakt z innymi ludźmi, chęć posiadania i utrzymania rodziny), potrzeby uznania społecznego (potrzeba respektu i uznania innych, dobrego statusu społecznego), potrzeby samorealizacji (dążenie do osiągnięcia wyznaczonych celów, rozwój wewnętrzny), potrzeby wiedzy i rozumienia oraz estetyki (zdobywanie i poszerzanie wiedzy, dzielenie się nią, potrzeba obcowania z pięknem, potrzeba harmonii, doznań zmysłowych)⁴². Biorąc pod uwagę, w jak wielu aspektach nieruchomości mieszkaniowe wpływają na nasze życie oraz fakt, iż spędzamy w nich ponad 60%⁴³ swojego czasu, decyzje w zakresie konsumpcji mieszkaniowej należy uznać za krytyczne dla prawidłowego funkcjonowania każdego człowieka.

Nieodzownym elementem konsumpcji mieszkaniowej realizowanej przez gospodarstwa domowe są towarzyszące jej wybory i decyzje. W literaturze przedmiotu dodatkowo wyodrębnia się aspiracje i preferencje mieszkaniowe, które także mają wpływ na przebieg procesu konsumpcji. Aspiracje mieszkaniowe są pojęciem szerszym i wyrażają „*dążenia, zamierzenia, pragnienia określonej jednostki, które mają wpływ na jej zachowania*”⁴⁴. W wymiarze czasowym dotyczą głównie przyszłości i zaplanowanych w niej działań. Wybory mieszkaniowe natomiast są wyrazem pewnego kompromisu między aspiracjami a obiektywnymi bądź subiektywnymi ograniczeniami ich realizacji i dotyczą przede wszystkim zdarzeń przeszłych.

Wśród czynników, które kształtują aspiracje mieszkaniowe jednostek wymienia się⁴⁵:

- Zasoby: finansowe, społeczne, kulturowe, informacyjne;
- Oczekiwania: dotyczące przyszłej drogi życiowej, dotyczące przyszłej sytuacji na rynku mieszkaniowym;
- Postrzeganie pojęcia domu (mieszkania): znaczenie domu i bezpieczeństwa w funkcjonowaniu jednostki i rodziny, normy społeczne odnoszące się do sfery mieszkaniowej;
- Charakterystyki gospodarstwa domowego: pochodzenie etniczne, sytuacja finansowa, przynależność do klasy społecznej;
- Cykl życia: stan cywilny, status rodzinny, wiek;
- Czynniki społeczne i psychologiczne: system wyznaczanych wartości, tożsamość, dyspozycje kulturowe;
- Przeszłe doświadczenia: miejsce urodzenia i wychowania, wzorce i przyzwyczajenia mieszkaniowe wyniesione z domu rodzinnego, ścieżka kariery zawodowej.

Należy mieć na uwadze, iż dokonywane przez gospodarstwa wybory mieszkaniowe mają wielowymiarowy charakter. Odnoszą się one do różnych aspektów konsumpcji mieszkaniowej. Do najważniejszych z nich należą: decyzje dotyczące charakterystyk mieszkania (powierzchnia użytkowa, liczba pokoi, stan techniczny i standard, wyposażenie, estetyka mieszkania), formy realizacji potrzeb mieszkaniowych (własność, najem na zasadach rynkowych, najem z czynszem regulowanym, nieodpłatne korzystanie z mieszkania) oraz lokalizacji (położenie w centrum lub na peryferiach miasta, położenie na terenach wiejskich, dostępność infrastruktury komunikacyjnej, bliskość szkół, sklepów, miejsca pracy, terenów zielonych)⁴⁶. Każdy z powyższych wyborów kształtowany jest przez szerokie spektrum czynników. Poniżej przedstawiona została szczegółowa charakterystyka uwarunkowań decyzji gospodarstw domowych w zakresie formy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Determinanty statusu mieszkaniowego najczęściej dzielone są na dwie grupy. Pierwszą stanowią czynniki związane z danym gospodarstwem domowym, opisujące jego sytuację społeczno-ekonomiczną, rodzinną, stan psychofizyczny, indywidualne preferencje i potrzeby. Drugą natomiast są czynniki ściśle związane z otoczeniem narzucającym pewne

⁴¹ Miczyńska-Kowalska M. (2001), *Istota konsumpcji i zachowań konsumenckich – zarys problematyki*, Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska, vol. XXVI (9), s. 111.

⁴² Kozłowska A., (2014), *Potrzeby jako system klasyfikacji modeli perswazyjnych – raport badawczy*, Warszawa.

⁴³ Khajehzadeh I., Vale B., (2015), *How do people use large houses?*, Conference Paper, The 49th International Conference of the Architectural Science Association 2015; CBOS, *Mobilność na co dzień*, BS/104/2012, Warszawa, 2012; Bureau of Labor Statistics, *American Time Use Survey – 2018 Results*, USDL-19-1003.

⁴⁴ Musiańska K., (2008), *Aspiracje życiowe młodzieży stojącej u progu dorosłości*, Oficyna Wydawnicza Impuls, Kraków, s. 9.

⁴⁵ Preece J. (2018), *Understanding housing aspirations and choices in changing contexts*, Working Paper REF:W2018_06_01.

⁴⁶ Tamże.



ramy, w zakresie których podejmowane są decyzje mieszkaniowe. Obejmują one najczęściej sytuację makroekonomiczną, strukturę i poziom rozwoju rynku mieszkaniowego, regulacje prawne, normy, zwyczaje, instytucje sektora mieszkaniowego. Obie kategorie uwarunkowań były przedmiotem licznych badań.

Zgodnie z neoklasyczną teorią wyboru, racjonalny konsument w procesie decyzyjnym dąży do maksymalizacji funkcji użyteczności przy danych ograniczeniach budżetowych, wynikających z poziomu osiągniętych dochodów oraz cen dóbr, będących przedmiotem konsumpcji. W przypadku wyboru formy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, zakładając ten sam poziom użyteczności każdego z wariantów (własności oraz najmu), konsument preferować będzie rozwiązanie tańsze⁴⁷. Podejście teoretyczne przyjmuje jednak silne założenia upraszczające, które w praktyce zazwyczaj nie są spełnione. Dotyczy to m.in. racjonalności decydentów, jak i postrzegania własności oraz najmu jako doskonałych substytutów. Liczne badania podważają pełną racjonalność jednostek, sprowadzając ją do tzw. ograniczonej racjonalności⁴⁸, której efektem są suboptymalne (dostatecznie satysfakcjonujące) wybory. Ponadto trudno uznać omawiane formy konsumpcji mieszkaniowej jako równoważne alternatywy. Przeprowadzona przez Elsinga i Hoekstra (2005) analiza wykazała, iż w siedmiu na osiem weryfikowanych gospodarek europejskich właścicieli mieszkań cechował wyższy poziom satysfakcji mieszkaniowej niż najemców⁴⁹. Przewagę własności mieszkaniowej potwierdzają także badania zrealizowane przez Rohe i Basolo (1997)⁵⁰ oraz Coates, Anand i Norris (2015)⁵¹. Diaz-Serrano (2009) dowodzi z kolei, iż zmiana statusu mieszkaniowego z najmu na własność prowadzi do wzrostu użyteczności konsumpcji mieszkaniowej⁵².

⁴⁷ Instytut Ekonomiczny NBP, (2013), *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2012 r.*, Warszawa, s. 104.

⁴⁸ Simon H.A., (1990), *Bounded Rationality*, [w:] Eatwell J., Milgate M., Newman P. (eds) *Utility and Probability*. The New Palgrave. Palgrave Macmillan, London; Nogal P., (2014), *Racjonalność ekonomiczna w kontekście teorii użyteczności*, *Studia Ekonomiczne Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach*, nr 180, s. 154–162; Kalinowski M., (2014), *Ekonomiczne meandry racjonalności*, *Studia Ekonomiczne Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach*, nr 180, s. 76–84.

⁴⁹ Elsinga M., Hoekstra J., (2005), *Homeownership and housing satisfaction*, *Journal of Housing and the Building Environment*, No. 20, 2005, s. 401–424.

⁵⁰ Rohe W. M., Basolo V., (1997), *Long-term effects of homeownership on the self-perceptions and social interaction of low-income persons*, *Environment and Behavior*, vol. 29, No. 6, pp. 793–819.

⁵¹ Coates D., Anand P., Norris M., (2015), *Housing, happiness and capabilities: A summary of the international evidence and models*, *Open Discussion Papers in Economics*, No. 81.

⁵² Diaz-Serrano L., (2009), *Disentangling the housing satisfaction puzzle: Does homeownership really matter?*, *Journal of Economic Psychology*, vol. 30(5), s. 745–755.

Dotychczas zrealizowane badania potwierdzają, iż decyzje mieszkaniowe gospodarstw domowych są wypadkową szeregu ich charakterystyk. Istotne znaczenie eksplanacyjne przypisywane jest determinantom ekonomicznym odwzorowującym status finansowy i majątkowy gospodarstw. Prace Iwarere i Williams⁵³ (1991), Bazył⁵⁴ (2009), Głuszaka⁵⁵ (2015) dowodzą, iż gospodarstwa o wyższym dochodzie zazwyczaj preferują mieszkania własnościowe. Związane jest to głównie z wpływem dochodu zarówno na ich siłę nabywczą, jak i zdolność kredytową, a w konsekwencji – możliwość finansowania zakupu mieszkania kredytem hipotecznym. Znaczenie ma nie tylko poziom dochodów bieżących, ale także niepewność co do ich zmian w okresach przyszłych. W warunkach rosnącej niepewności osiągniętych dochodów maleje skłonność podmiotów do wyboru własności mieszkaniowej⁵⁶.

Status mieszkaniowy stanowi również funkcję wartości zgromadzonego majątku. Może on wpływać na wybory gospodarstw wieloaspektowo. Posiadany majątek, poza pewnymi wyjątkami, jest zazwyczaj rezultatem określonych postaw społeczno-ekonomicznych obejmujących zaradność, wykazywanie inicjatywy, przedsiębiorczość, odpowiedzialność za własny los⁵⁷. Osoby o takich cechach mają również większe aspiracje mieszkaniowe, których realizacją jest najczęściej własność nieruchomości o podwyższonym standardzie. Posiadane aktywa mogą stanowić ponadto skuteczne zabezpieczenie kredytu na cele mieszkaniowe. Większy majątek zwiększa zatem dostępność zewnętrznych źródeł finansowania ułatwiających zakup nieruchomości mieszkaniowej⁵⁸.

Po stronie czynników ekonomicznych, wpływających na status mieszkaniowy gospodarstw, wskazać należy przejawianą przez nie skłonność do oszczędzania. Podmioty, które są w stanie ograniczyć bieżącą konsumpcję w celu akumulacji oszczędności, zwiększają swoje szanse na zakup mieszkania. Badania

⁵³ Iwarere L.J., Williams J.E., (1991), *A Micro-Market Analysis of Tenure Choice using the Logit Model*, *The Journal of Real Estate Research*, vol. 6(3), s. 327–339.

⁵⁴ Bazył M., (2009), *Factors influencing tenure choice in European countries*, *SOEPpapers* No. 186.

⁵⁵ Głuszak M., (2015), *Multinomial Logit Model of Housing Demand in Poland*, *Real Estate Management and Valuation*, vol. 23, No. 1, s. 84–89.

⁵⁶ Fisher J., Gervais M., (2009), *Why Has Home Ownership Fallen Among the Young?*, IFS Working Paper W09/08.

⁵⁷ Ziolo Z., Rachwał T. (red.), (2005), *Przedsiębiorczość a współczesne wyzwania cywilizacyjne*, Kraków, s. 191.

⁵⁸ Blickle K., Brown M., (2016), *Liquidity Constraints, Wealth Transfers and Home Ownership*, Working Papers on Finance, No 1618, University of St. Gallen, School of Finance oraz Haurin D.R., Henderson P.H., Wachter S.M., (1997), *Borrowing Constraints and the Tenure Choice of Young Households*, *Journal of Housing Research*, vol. 8(2), s. 137–154.

potwierdzają, iż prawdopodobieństwo wyboru przez gospodarstwa własności mieszkaniowej jest istotnie skorelowane z ich skłonnością do oszczędzania⁵⁹.

Druga grupa uwarunkowań konsumpcji mieszkaniowej to determinanty społeczno-demograficzne. Są one najczęściej powiązane z kolejnymi fazami cyklu życia gospodarstwa domowego i zmianami preferencji mieszkaniowych. Obejmują one takie charakterystyki jak płeć, wiek (głowy rodziny, osób tworzących gospodarstwo), stan cywilny, status rodzinny (w tym liczba dzieci), wykształcenie, pochodzenie etniczne⁶⁰.

Wpływ płci na preferencje mieszkaniowe jest zazwyczaj dość niski, a nawet statystycznie nieistotny, choć część opracowań wskazuje, iż kobiety w większym stopniu niż mężczyźni wybierają własność mieszkaniową⁶¹. Zdecydowanie większe znaczenie ma wiek konsumentów. Wiele modeli potwierdza, iż wraz z wiekiem rośnie prawdopodobieństwo zamieszkiwania przez gospodarstwa w mieszkaniach własnościowych⁶². Relacja między wiekiem a statusem mieszkaniowym nie jest jednak liniowa. Młode osoby, najczęściej z powodów ekonomicznych, ale także ze względu na większą mobilność oraz brak zobowiązań rodzinnych decydują się na realizację potrzeb mieszkaniowych na rynku najmu. Wraz ze stabilizacją sytuacji zawodowej i rodzinnej w średnim wieku, korzystniejszym rozwiązaniem okazuje się własność nieruchomości mieszkaniowej. Natomiast gospodarstwa w wieku emerytalnym, głównie z powodu mniejszych potrzeb, ale też możliwości finansowych, wykazują większą skłonność do powrotu na rynek najmu⁶³.

Stan cywilny oraz liczba osób w gospodarstwie domowym to kolejne czynniki znacząco oddziałujące na preferencje mieszkaniowe. Liczne badania empiryczne wskazują, iż wybór własności mieszkaniowej jest bardziej prawdopodobny w przypadku osób żyjących w formalnych lub nieformalnych związkach oraz w gospodarstwach wieloosobowych. Zwłaszcza pojawienie

się pierwszego dziecka mobilizuje wiele gospodarstw do decyzji o zakupie nieruchomości mieszkaniowej.

Wykształcenie osób decyzyjnych w gospodarstwie także jest istotnym predyktorem statusu mieszkaniowego. Prawdopodobieństwo wyboru własności mieszkaniowej rośnie zazwyczaj wraz z poziomem wykształcenia. Uzasadnieniem tej tendencji jest przede wszystkim silna korelacja pomiędzy wykształceniem a poziomem osiąganych dochodów i pozycją na rynku pracy⁶⁴.

Zdecydowanie rzadziej rozpatrywanym w kontekście preferencji mieszkaniowych czynnikiem jest przynależność narodowa, etniczna czy rasowa gospodarstw. Zazwyczaj osoby wywodzące się z mniejszości etnicznych lub rasowych częściej zaspokajają potrzeby mieszkaniowe na rynku najmu. Wynika to głównie z ich słabszej pozycji na rynku pracy, gorszej sytuacji majątkowej, niższego wykształcenia⁶⁵.

Trzecia kategoria czynników mających wpływ na wybory mieszkaniowe gospodarstw domowych to tzw. czynniki behawioralne (psychologiczne). Odzworowują one mechanizmy i procesy, w ramach których emocje, uczucia czy nastroje kształtują decyzje poszczególnych podmiotów. Ich identyfikacja jest niestety trudna, gdyż mają one indywidualny i zmienny charakter⁶⁶. Na podstawie zrealizowanego badania ankietowego, Ben-Shahar (2004) potwierdził wpływ wybranych czynników behawioralnych na preferencje w zakresie własności i najmu. Zdecydowana większość respondentów wskazała, iż ważnym argumentem przemawiającym za wyborem własności jest inwestowanie we własny majątek. Nawet wówczas, gdy nieruchomość finansowana jest kredytem hipotecznym, po jego spłacie gospodarstwo dysponuje aktywem o znacznej wartości. W przypadku najmu natomiast regularne płatności czynszowe nie oferują żadnych korzyści majątkowych. Innymi zaletami własności względem najmu w opinii badanych są: wyższy status społeczny właścicieli, poczucie bezpieczeństwa i stabilizacji mieszkaniowej, silniejsze przywiązanie do mieszkania, wyższy poziom zadowolenia, poczucie swobody i niezależności⁶⁷. Również praca Reid (2013) podkreśla rolę uwarunkowań psychologicznych w wyborze formy realizacji potrzeb

⁵⁹ Sodini P., Van Nieuwerburgh S., Vestman R., von Lilienfeld-Toal U., (2016), *Identifying the Benefits from Home Ownership: A Swedish Experiment*, NBER Working Paper No. 22882, Blicke K., Brown M., *Borrowing Constraints, Home Ownership and Housing Choice: Evidence from Intra-Family Wealth Transfers*, Journal of Money, Credit and Banking, vol. 51(2–3), s. 539–580.

⁶⁰ Raya J.M., Garci J., (2012), *Which Are the Real Determinants of Tenure? A Comparative Analysis of Different Models of the Tenure Choice of a House*, Urban Studies, vol. 49(16), s. 3645–3662.

⁶¹ Żróbek S., Zysk E., Belej M., Lepkova N., (2020), *Do Women Affect the Final Decision on the Housing Market? A Case Study*, Sustainability No. 12, 4652.

⁶² Głuszak M., (2010), *Cechy gospodarstw domowych a sposoby zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w Polsce*, Zeszyty Naukowe UE w Krakowie nr 822, s. 31–46.

⁶³ Painter G., Lee K., (2009), *Housing tenure transitions of older households: Life cycle, demographic, and familial factors*, Regional Science and Urban Economics, vol. 39(6), s. 749–760.

⁶⁴ Spalkova D., Spalek J., (2013), *Housing Tenure Choice and Housing Expenditures in the Czech Republic*, Working Paper WP KVE 11/2013.

⁶⁵ Darlington-Pollock F., Norman P., (2017), *Examining ethnic inequalities in health and tenure in England: A repeated cross-sectional analysis*, Health & Place, vol. 46, s. 82–90.

⁶⁶ Drew R., (2014), *Believing in Homeownership: Behavioral Drivers of Housing Tenure Decisions*, Working Paper W14–3.

⁶⁷ Ben-Shahar D., (2004), *Behavioral Tenure Choice*, (<https://ssrn.com/abstract=561701>)



mieszkaniowych. Poza wymienionymi powyżej motywami preferowania przez gospodarstwa własności, Autorka wskazuje również na: poczucie sukcesu życiowego w związku z zakupem mieszkania, silniejsze poczucie przynależności do wspólnoty lokalnej (wskazywane przez imigrantów, mniejszości etniczne), chęć zapewnienia lepszych warunków bytowych rodzinie⁶⁸.

Decyzje mieszkaniowe gospodarstw determinowane są także uwarunkowaniami wynikającymi z ich szeroko rozumianego otoczenia. Składają się na nie: poziom rozwoju gospodarczego, sytuacja makroekonomiczna, koniunktura i struktura rynku mieszkaniowego (ze szczególnym uwzględnieniem relacji rynku mieszkań własnościowych i rynku najmu), zakres i formy interwencjonizmu publicznego w sferze mieszkaniowej. Należy mieć na uwadze, iż otoczenie w pośrednim zakresie oddziałuje na decyzje gospodarstw, a kierunek i siła wpływu poszczególnych czynników jest znacznie zróżnicowana w poszczególnych gospodarkach.

Zależność między poziomem rozwoju gospodarczego a statusem mieszkaniowym obywateli nie jest jednoznaczna. Wyniki części badań wskazują, iż wskaźnik własności mieszkań dodatnio koreluje z poziomem PKB per capita. Rozwinięte gospodarki rynkowe, zapewniając wyższą stopę życiową, mogą skłaniać gospodarstwa do preferowania własności mieszkaniowej. Jednak przykłady takich krajów jak Niemcy, Austria, Dania, Francja przeczą tym tezom. Jako wyjaśnienie tego fenomenu literatura podaje motywy społeczne i ideologiczne⁶⁹. Zgodnie z nimi, w społeczeństwach wyznających zasadę liberalizmu gospodarczego promującego ideę wolnego rynku, ograniczonej roli rządu, wolności indywidualnej⁷⁰ dominuje własność mieszkaniowa, zaś najem, zwłaszcza socjalny, jest stygmatyzowany. Z kolei w gospodarkach socjaldemokratycznych, w których istotne są wartości takie jak: równość, sprawiedliwość, solidarność⁷¹ występuje rozwinięty segment najmu prywatnego i publicznego⁷².

⁶⁸ Reid C. (2013), *To buy or not to buy? Understanding tenure preferences and the decision-making process of lower-income households* [w:] E.S. Belsky, C.E., Herbert, J.H. Molinsky (red.) *Homeownership to last: Balancing access, affordability, and risk after the housing crisis* (s. 143–171), Washington D.C. and Cambridge, Mass: Brookings Institution Press and Joint Center for Housing Studies of Harvard University.

⁶⁹ Ronald R., (2009), *The Ideology of Home Ownership. Homeowner Societies and the Role of Housing*, Palgrave Macmillan, Hampshire, s. 6–7.

⁷⁰ Kwaśnicki W., (2000), *Historia myśli liberalnej. Wolność Własność Odpowiedzialność*, PTE, Warszawa.

⁷¹ Gombert T., (2012), *Podstawy demokracji socjalnej*, Fundacja im. Friedricha Eberta, Warszawa.

⁷² Ronald R., (2009), *The Ideology of Home Ownership...* op. cit., s. 7–8.

Otoczenie makroekonomiczne weryfikuje, w jakim zakresie preferencje i aspiracje mieszkaniowe gospodarstw mogą zostać zrealizowane w praktyce⁷³. Korzystna sytuacja na rynku pracy, niska i stabilna inflacja, malejące stopy procentowe, liberalna polityka kredytowa sektora bankowego to uwarunkowania, które ułatwiają podjęcie decyzji o zakupie nieruchomości. Szczególne znaczenie dla promowania własności mieszkaniowej ma rozwinięty rynek kredytowania hipotecznego. Kryzys gospodarczy i jego negatywne następstwa w sferze realnej i finansowej rewidują nadmierny optymizm wśród gospodarstw, efektem czego jest realokacja części popytu mieszkaniowego w stronę segmentu mieszkań czynszowych⁷⁴.

Sam rynek mieszkaniowy jest źródłem silnych bodźców kształtujących wybory mieszkaniowe obywateli. Podstawowymi parametrami, uwzględnianymi w procesie decyzyjnym, są rynkowa cena oraz czynsz najmu nieruchomości mieszkaniowych. Ich relacja w pewnym uproszczeniu określa koszt usługi mieszkaniowej w obu segmentach rynku. Jest to szczególnie istotna informacja, gdyż racjonalni konsumenci wybierać będą rozwiązanie, które pozwoli im maksymalizować użyteczność konsumpcji z uwzględnieniem jej kosztów. Kolejnym czynnikiem, ważnym zwłaszcza dla rozwoju prywatnego rynku najmu, jest rentowność inwestycji w mieszkania na wynajem. Odpowiednio wysokie stopy zwrotu z inwestycji mieszkaniowych stanowią zachętę dla inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych do zwiększenia podaży mieszkań czynszowych. Rozwinięty i konkurencyjny rynek najmu jest natomiast w stanie zaoferować gospodarstwom domowym dostosowaną do ich potrzeb usługę mieszkaniową.

W kontekście wyborów mieszkaniowych gospodarstw, nie sposób pominąć roli interwencjonizmu publicznego. Jego charakter jak i zakres określa polityka mieszkaniowa, realizowana zarówno na szczeblu centralnym jak i lokalnym. Instrumenty polityki mieszkaniowej wspierać mogą zarówno segment własnościowy jak i najmu. Rozwiązaniami, które promują własność mieszkaniową, są m.in.: subsydia dla nabywców pierwszego mieszkania, ulgi podatkowe dla kredytobiorców hipotecznych, aktywizacja systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe, gwarancje rządowe dla instytucji udzielających kredytów

⁷³ Aizawa T., Helble M., (2016), *Determinants of tenure choice in Japan: What makes you a homeowner?*, ADBI Working Paper, No. 625, Asian Development Bank Institute (ADBI), Tokyo oraz Dias D. A., João B. D., (2016). *The Effect of Monetary Policy on Housing Tenure Choice as an Explanation for the Price Puzzle*, International Finance Discussion Papers 1171.

⁷⁴ Fuster N., Arundel R., Susino J., (2019), *From a culture of homeownership to generation rent: housing discourses of young adults in Spain*, Journal of Youth Studies, vol. 22(5), s. 585–603

na cele mieszkaniowe⁷⁵. Upowszechnieniu najmu wśród gospodarstw służyć mają z kolei takie instrumenty polityki mieszkaniowej jak: subsydia dla podmiotów dostarczających mieszkań o niskim czynszu, prawne i podatkowe zachęty dla podmiotów instytucjonalnych inwestujących w mieszkania na wynajem, prawne formy ochrony najemców, system czynszu regulowanego⁷⁶. Szczególnie dużo uwagi w literaturze przedmiotu poświęcono dwóm ostatnim rozwiązaniom. Analizy międzynarodowe wskazują, iż generalnie wraz z silniejszą ochroną interesów najemcy oraz kontrolą czynszów, rośnie prawdopodobieństwo wyboru przez gospodarstwa najmu nieruchomości mieszkaniowej⁷⁷. Jednakże nadmierna ochrona najemcy kosztem praw właścicieli nieruchomości prowadzi często do ograniczenia prywatnych inwestycji i ograniczenia skali mieszkalnictwa czynszowego⁷⁸. Dlatego też niezbędne jest zachowanie zdrowej równowagi pomiędzy zapewnieniem bezpieczeństwa prawnego najemcy i poszanowaniem prawa własności wynajmującego⁷⁹.

Podsumowując dyskusję nad determinantami wyborów mieszkaniowych, warto wskazać główne zalety i wady własności oraz najmu **z perspektywy indywidualnego gospodarstwa domowego**. Mają one wymiar zarówno ekonomiczny, społeczny oraz psychologiczny. Wśród zalet własności nieruchomości mieszkaniowej należy wymienić:

1. Korzyści ekonomiczne:

- Bezpieczna lokata kapitału – w długim horyzoncie inwestycje mieszkaniowe pozwalają utrzymać lub zwiększyć realną wartość zakumulowanych w nich środków finansowych;
- Skuteczne zabezpieczenie kredytów i innych zobowiązań – nieruchomości są powszechnie akceptowaną i preferowaną formą zabezpieczenia zobowiązań finansowych, dzięki czemu ich właściciele łatwiej i w większym wymiarze mogą pozyskiwać kapitał obcy w celach inwestycyjnych bądź konsumpcyjnych;

- Źródło ulg podatkowych – systemy podatkowe wielu krajów przewidują możliwość odliczenia od podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym lub od kwoty naliczonego podatku wydatków mieszkaniowych obejmujących m.in. koszty zakupu mieszkania, koszty zakupu gruntu pod budowę domu, koszty kredytu hipotecznego, wydatki na remont. Rozwiązania te pozwalają znacząco obniżyć obciążenia podatkowe właścicieli nieruchomości, a ponadto zachęcają podatników do inwestowania oraz poprawy własnej sytuacji mieszkaniowej⁸⁰;
- Źródło dodatkowych dochodów – wynajem nieruchomości lub jej części może stanowić istotne uzupełnienie dochodów właścicieli, dotyczy to także zyskujących na popularności produktów *equity release*⁸¹;

2. Korzyści pozaekonomiczne:

- Swoboda w dostosowaniu mieszkania do własnych potrzeb – właściciel bez większych ograniczeń decyduje o wyposażeniu nieruchomości mieszkaniowej, jej standardzie i estetyce;
- Wyższy poziom zadowolenia z konsumpcji mieszkaniowej – wynika on z poczucia prywatności, bezpieczeństwa gwarantowanego przez własność nieruchomości;
- Prestiż społeczny – w wielu kręgach kulturowych posiadanie mieszkania na własność postrzegane jest jako przejaw zaradności życiowej, sukcesu, emanacja statusu majątkowego;
- Zdrowie psychiczne – przeprowadzone badania potwierdzają, iż własność mieszkania podnosi poczucie własnej wartości (poprzez wyższą samoocenę oraz pozytywne opinie płynące z otoczenia), co wpływa na lepszą kondycję psychiczną jednostek⁸².

Katalog wad związanych z własnością nieruchomości mieszkaniowej z perspektywy indywidualnego gospodarstwa domowego obejmuje:

⁷⁵ Provan B., Belotti A., Lane L., Power A., (2017), *Low Cost Home Ownership Schemes*, Social Mobility Commission, s. 6.

⁷⁶ Polakowski M., Szarfenberg R., Zubrzycka-Czarnecka A., Świąćka K., (2017), *Polityka mieszkaniowa*, Friedrich Ebert Stiftung, nr 23, s. 6–9.

⁷⁷ Andrews D., Sánchez A. C., (2011), *The Evolution of Homeownership Rates in Selected OECD Countries: Demographic and Public Policy Influences*, OECD Journal: Economic Studies, vol. 2011/1.

⁷⁸ Dubel H. J., Brzeski W. J., Hamilton E., (2005), *Rental Choice and Housing Policy Realignment in Transition: Post-privatization Challenges in the Europe and Central Asia Region*, Infrastructure Department, Europe and Central Asia Region, World Bank, Working Paper 35103, Washington.

⁷⁹ Żelazowski K., *Implikacje teorii praw własności...* op. cit., s. 15.

⁸⁰ Wyrzykowski W., Kasprzak P., (2016), *Ulgą podatkową jako instrument realizacji pozafiskalnych funkcji podatków*, *Journal of Financial Management and Accounting*, vol. 4(1), s. 17–31.

⁸¹ Kucharska-Stasiak E., (2006), *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, PWN, Warszawa, s. 194–200.

⁸² Rohe W., Van Zandt S., McCarthy G., (2000), *The Social Benefits and Costs of Homeownership. A Critical Assessment of the Research*, Center for Urban and Regional Studies University of North Carolina at Chapel Hill, Working Paper No. 00–01.



1. Wady natury ekonomicznej:

- Finansowa bariera nabycia własności – zakup nieruchomości mieszkaniowej wymaga znaczących środków finansowych, co w przypadku wielu gospodarstw jest czynnikiem wykluczającym. Dotyczy to również finansowania zakupu mieszkania z wykorzystaniem kredytu hipotecznego, którego otrzymanie możliwe jest jedynie przy odpowiedniej zdolności kredytowej i posiadaniu wkładu własnego;
- Dodatkowe koszty towarzyszące własności – obejmują one koszty bieżących napraw oraz okresowych remontów, podatek od nieruchomości, ubezpieczenie mieszkania, koszty finansowania zewnętrznego;
- Wyższy poziom ryzyka – ryzyko ponoszone przez właścicieli związane jest m.in. ze spadkiem wartości nieruchomości na skutek niekorzystnych zmian w jej otoczeniu bądź kryzysu gospodarczego, gwałtownych zmian kosztów finansowania w związku z wahaniami stóp procentowych oraz kursu walutowego, całkowitym bądź częściowym zniszczeniem nieruchomości na skutek klęski żywiołowej lub zdarzeń losowych (np. pożar, powódź, huragan, trzęsienie ziemi)⁸³;
- Niska płynność inwestycji mieszkaniowej – czas niezbędny na wycofanie się z rynku i odmrożenie środków finansowych będących ekwiwalentem wartości rynkowej mieszkania jest relatywnie długi⁸⁴;
- Długoterminowe zobowiązanie – własność może stać się pułapką, gdy zmienia się sytuacja ekonomiczna i społeczna gospodarstwa domowego, które na kupno mieszkania zaciągnęło kredyt. *Wzięcie kredytu na 30 lat to jak skok na głęboką wodę, gdzie dla większości osób jednorazowa decyzja o wyborze mieszkania mocno ograniczy przyszłe wybory życiowe*⁸⁵. Utrata zdolności kredytowej może prowadzić do straty mieszkania. Oznacza to, że kredytobiorca nie może mieć poczucia bezpieczeństwa z własności, dopóki nie spłaci kredytu i nie doprowadzi do wykreślenia hipoteki w księdze wieczystej⁸⁶.

2. Wady natury pozaekonomicznej:

- Niższa mobilność właścicieli nieruchomości – gospodarstwa domowe, posiadające nieruchomość mieszkaniową na własność, wykazują niższą mobilność przestrzenną oraz zawodową, co może wpływać negatywnie na ich rozwój społeczny oraz perspektywy na rynku pracy;
- Ograniczone możliwości dostosowania zakresu konsumpcji mieszkaniowej do zmieniających się potrzeb – czynniki takie jak: wieloletni kredyt hipoteczny, wysokie koszty transakcyjne, przywiązanie emocjonalne sprawiają, iż gospodarstwa domowe rzadko decydują się na zmianę nieruchomości mieszkaniowej, aby odpowiadała ona aktualnej fazie cyklu życia rodziny;
- Większy zakres obowiązków – właściciele nieruchomości zobligowani są m.in.: do dbałości o stan techniczny obiektu budowlanego, jego estetykę oraz otoczenie, do utrzymania czystości i porządku, do usuwania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska⁸⁷;
- Własność wyzwała większy konserwatyzm w naszych wyborach życiowych⁸⁸.

Podobnie jak w przypadku własności, literatura przedmiotu pozwala wskazać liczne zalety i wady najmu w procesie konsumpcji mieszkaniowej. Głównymi korzyściami najmu z perspektywy indywidualnego gospodarstwa domowego są:

1. Korzyści ekonomiczne:

- Brak konieczności dysponowania dużym kapitałem początkowym – najem stanowi atrakcyjne rozwiązanie dla tych gospodarstw, które nie mogą lub nie chcą lokować znaczących środków finansowych we własność;
- Niższy poziom ryzyka – korzystanie z nieruchomości mieszkaniowej na zasadach najmu nie jest obciążone m.in. ryzykiem zmian cen nieruchomości, ryzykiem stopy procentowej, ryzykiem kursowym, zdarzeniami losowymi. Oczywiście najem nie jest rozwiązaniem bezryzykownym, towarzyszy mu chociażby ryzyko wzrostu rynkowych stawek czynszu czy ryzyko utraty kaucji;
- Stabilniejszy poziom wydatków mieszkaniowych – wysokość czynszu oraz ewentualne zasady jego waloryzacji wynikają bezpośrednio z umowy

⁸³ Buchanan N. H., (2012), *Owning Versus Renting: Thoughts on Housing Policy, Tax Incentives, and Middle Class Dreams*, GW Law Faculty Publications & Other Works. 40.

⁸⁴ Kucharska-Stasiak E., (2016), *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*, PWN, Warszawa, s. 26.

⁸⁵ Tamże, s.17.

⁸⁶ Jeżeli kolejne programy mieszkaniowe w Polsce zachęcały do brania kredytów, by nabywać prawo własności do mieszkania, skazywały one na wchodzenie w „pętlę kredytową” Por. Erbel J., (2020), *Poza własnością...* op. cit., s. 83.

⁸⁷ Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (rozdział 6).

⁸⁸ Erbel J., (2020), *Poza własnością...* op. cit. s 121.

najmu. Ponadto prawodawstwo wielu krajów szczegółowo reguluje zasady podwyższenia czynszu. Uwarunkowania te sprawiają, iż w długim okresie stawki czynszu wykazują ograniczoną zmienność. Obciążenia finansowe najemców są przez to bardziej stabilne i łatwiejsze do zaplanowania w budżetach gospodarstw.

2. Korzyści pozaekonomiczne:

- Ograniczony zakres obowiązków najemcy – najemca zobowiązany jest – poza terminowym uiszczeniem czynszu – do używania przedmiotu najmu w sposób określony w umowie, utrzymania nieruchomości w odpowiednim stanie technicznym i sanitarnym, przestrzegania porządku domowego⁸⁹. Katalog obowiązków i zakres odpowiedzialności najemcy jest jednak zdecydowanie węższy od tego, który dotyczy właściciela nieruchomości;
- Większa mobilność najemców – brak zobowiązań długoterminowych (np. w postaci kredytu hipotecznego) oraz mniejsze przywiązanie do miejsca zamieszkania sprawiają, iż najemcy wykazują większą mobilność przestrzenną i zawodową, co pozwala im skuteczniej adaptować się do zmian na rynku pracy⁹⁰;
- Możliwość łatwiejszego dostosowania usługi mieszkaniowej do aktualnych potrzeb – wraz ze zmieniającymi się aspiracjami mieszkaniowymi, sytuacją rodzinną jak i możliwościami finansowymi najem pozwala na elastyczniejsze dopasowanie usługi mieszkaniowej zarówno pod względem standardu, jak i lokalizacji.

Do ograniczeń związanych z najmem nieruchomości mieszkaniowej z perspektywy indywidualnego gospodarstwa domowego zalicza się:

1. Wady natury ekonomicznej:

- Wydatki mieszkaniowe, które nie tworzą majątku – uiszczany przez najemcę czynsz nie

stanowi długookresowej inwestycji powiększającej jego majątek. Reprezentuje on jedynie cenę płaconą za prawo do korzystania z konkretnej nieruchomości mieszkaniowej. Najemca pozbawiony jest w związku z tym możliwości osiągania dochodów z nieruchomości oraz odmrożenia zakumulowanego w niej kapitału w przyszłości;

- Brak dostępności bądź ograniczona podaż mieszkań na wynajem o pożądanych charakterystykach – na rynkach ze słabo rozwiniętym segmentem mieszkań czynszowych gospodarstwa domowe mogą napotkać problem braku oferty mieszkaniowej odpowiadającej ich oczekiwaniom i potrzebom.

2. Wady natury pozaekonomicznej:

- Ograniczone możliwości dostosowania mieszkania do indywidualnych potrzeb – standard mieszkania, jak i jego wyposażenie w istotnym zakresie są niejako narzucone przez wynajmującego. Zmiany w aranżacji mieszkania wymagają konsultacji i zgody właściciela;
- Niższy poziom prywatności i poczucia bezpieczeństwa – wizyty kontrolne wynajmującego, narzucone ograniczenia dotyczące m.in. trzymania zwierząt, zapraszania i nocowania innych osób postrzegane są często przez najemców jako ingerencja w ich sferę prywatną. Dodatkowo najemcy muszą się liczyć z ryzykiem wypowiedzenia umowy najmu i koniecznością zmiany zamieszkiwanego lokalu, co negatywnie wpływa na ich poczucie bezpieczeństwa mieszkaniowego⁹¹;
- Ryzyko trudnych relacji z wynajmującym – przepisy prawa regulujące wzajemne relacje pomiędzy właścicielem a najemcą nie wykluczają wystąpienia konfliktów i nieporozumień, które mogą utrudniać bądź wręcz uniemożliwiać komfortowe korzystanie z nieruchomości mieszkaniowej.

⁸⁹ Doganowski R., (2012), *Obrót nieruchomościami w teorii i praktyce*, PWN, Warszawa, s. 86–89.

⁹⁰ Blanchflower D., Oswald A., (2013), *Does High Home-Ownership Impair the Labor Market?*, NBER Working Paper No. 19079.

⁹¹ Morizon, Raport: *Relacje najemców i wynajmujących. Co sądzą o sobie nawzajem?* (<https://www.morizon.pl/blog/relacje-najemcow-i-wynajmujacych/>).



Rynek najmu w strukturze europejskich systemów mieszkaniowych



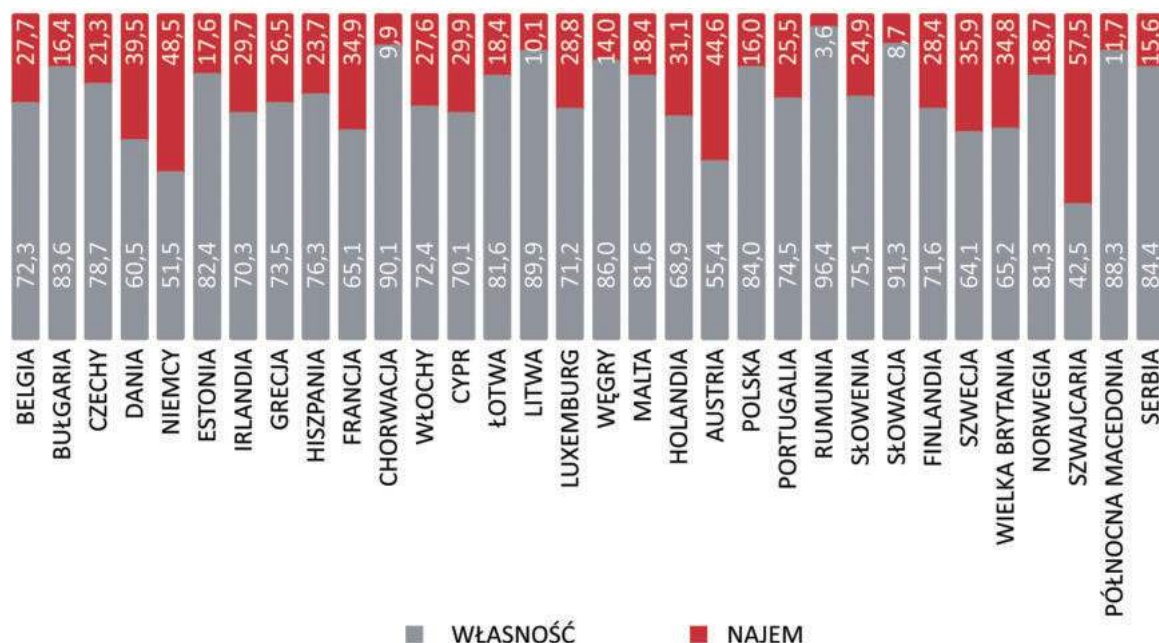
3.1. Skala i znaczenie rynku najmu w wybranych gospodarkach europejskich

Skala i znaczenie rynku najmu wykazują znaczne zróżnicowanie w poszczególnych państwach. Stanowią pochodną realizowanego modelu polityki mieszkaniowej w danym kraju (por. p. 1). W efekcie występują różne relacje sektora mieszkań własnościowych i przeznaczonych na wynajem⁹². Doświadczenia gospodarek europejskich potwierdzają ponadto, iż własnościowa struktura zasobu mieszkaniowego nie jest trwale narzucona i może ewoluować, zgodnie z potrzebami społecznymi i ekonomicznymi możliwościami ich realizacji.

Jednym z podstawowych kryteriów podziału rynku najmu jest podział na najem po cenach rynkowych oraz najem po cenach obniżonych (regulowanych). Czynsz rynkowy kształtowany jest w wyniku interakcji popytu i podaży, natomiast czynsze regulowane są wynikiem w mniejszym lub większym wymiarze interwencjonizmu państwowego. Należy podkreślić, że w sektorze prywatnego rynku najmu mogą występować zarówno czynsze rynkowe, jak i regulowane⁹³. Regulacja czynszu odnosi się zarówno do jego poziomu ustalanego w momencie podpisywania umowy

najmu, jak i możliwości podnoszenia go w trakcie obowiązywania umowy⁹⁴.

Heterogeniczność prywatnego rynku najmu wynika między innymi z różnych kryteriów klasyfikacji. W większości krajów czynnikiem różnicującym rynek najmu jest kryterium podmiotu wynajmującego. Mieszkania wynajmowane w ramach prywatnej własności zaliczane są do prywatnego sektora mieszkań na wynajem. W innych krajach takich jak Dania, Francja czy Hiszpania czynnikiem różnicującym są regulacje (zapisy) wynikające z umów najmu między wynajmującymi a najemcami. Rodzaj zawartej umowy najmu decyduje o tym, czy wybraną formę najmu zaliczamy do najmu socjalnego (społecznego) czy do sektora prywatnego mieszkań czynszowych. Ciekawą koncepcją podziału na najem prywatny oraz najem z regulowanym czynszem jest rozwiązanie stosowane m.in. w Niemczech, Francji i Irlandii. W Niemczech fakt, że właściciele mieszkań na wynajem korzystają z dotacji państwowych (dopłat do czynszów) decyduje o tym, czy zasób wchodzi w skład prywatnego rynku mieszkań na wynajem czy społecznego mieszkalnictwa czynszowego. Po zakończeniu subsydiowania mieszkanie automatycznie przechodzi do zasobu prywatnego⁹⁵. Ta różnorodność kryteriów klasyfikacji może narażać istotne problemy w zakresie definiowania i kwantyfikacji prywatnego segmentu mieszkań na wynajem.



Rys. 3. 1. Relacja najmu do własności w Europie w 2018 r.

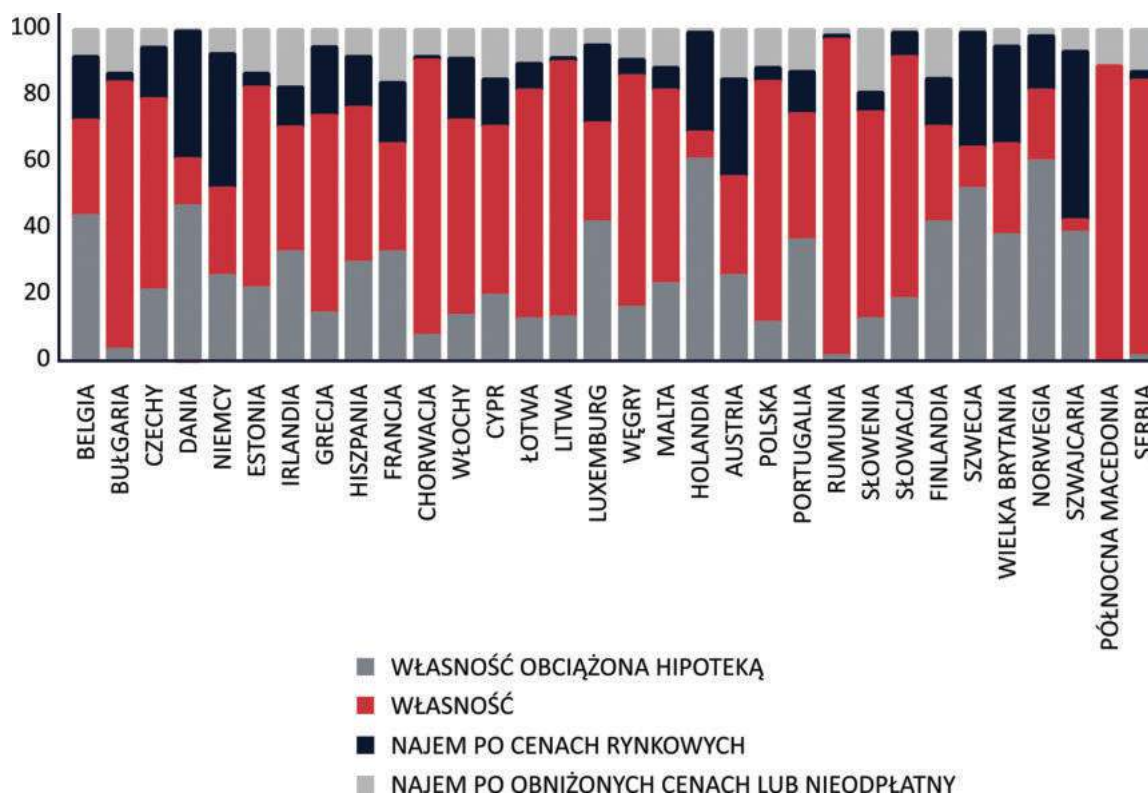
Źródło: opracowanie własne na podstawie Eurostat

⁹² O'Sullivan E., De Decker P., (2007), *Regulating the Private Rental Housing Market in Europe*, European Journal of Homelessness, vol. 1, s. 99.

⁹³ OECD, Affordable Housing Database, PH 6.1 Rental regulation, Last update (16.12.2019), <https://www.oecd.org/els/family/PH6-1-Rental-regulation.pdf>, dostęp (14.05.2020).

⁹⁴ Tamże.

⁹⁵ De Boer R., Bitetti R., (2014), *A Revival of the Private Rental Sector of the Housing Market? Lessons from Germany, Finland, the Czech Republic and the Netherlands*, OECD Working Papers No. 1170, s. 10.



Rys. 3.2. Struktura statusu mieszkaniowego gospodarstw w krajach europejskich w 2018 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Eurostat

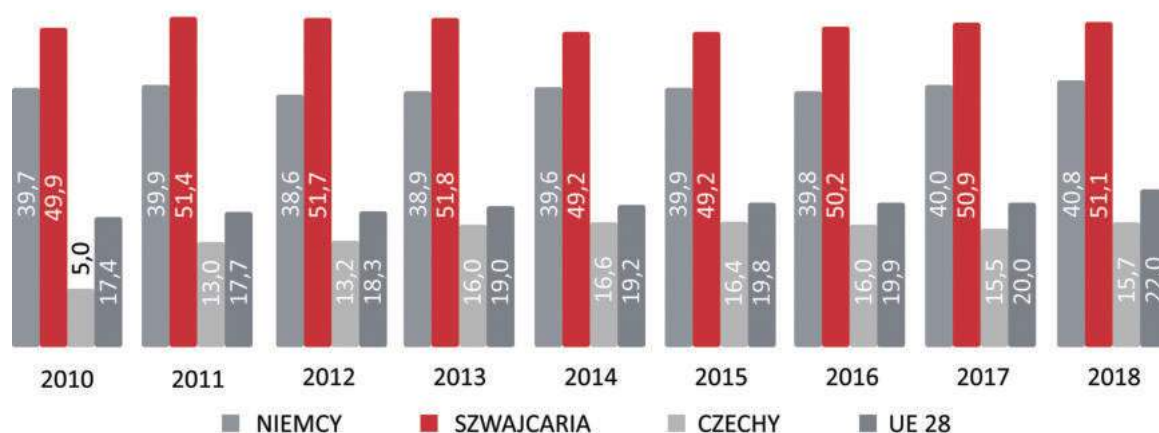
W 2018 roku ponad połowa ludności w każdym z krajów członkowskich UE mieszkała w mieszkaniach własnościowych (rys. 3.1). Wyjątek stanowi Szwajcaria niebędąca członkiem UE, gdzie około 57,5 % populacji stanowią najemcy. W 2018 r. ponad połowa populacji Holandii (60,5%) oraz Szwecji (51,5%) mieszkała w mieszkaniach obciążonych hipoteką, których jest właścicielem. W 15 państwach europejskich odsetek osób mieszkających w wynajmowanych mieszkaniach po cenie rynkowej był mniejszy niż 10% ogółu najemców (rys. 3.2). Niemcy i Dania to państwa, gdzie blisko dwie piąte ludności mieszkało w wynajmowanych mieszkaniach z ceną rynkową. Relatywnie wysoki odsetek osób wynajmujących mieszkania po cenach rynkowych odnotowano także w Holandii, Austrii, Wielkiej Brytanii, Grecji, Francji oraz Włoszech. Państwem, w którym dominującą rolę odgrywa sektor mieszkań na wynajem po cenach rynkowych, jest Szwajcaria (51,5%). Warto podkreślić, że wszystkie były państwa postsocjalistyczne charakteryzują się wysokim udziałem mieszkań własnościowych w stosunku do mieszkań wynajmowanych. Przeciętnie relacja ta kształtuje się na poziomie ok. 85% mieszkań własnościowych do 15% mieszkań wynajmowanych. Jedynym państwem z bloku wschodniego, w którym odsetek osób mieszkających w mieszkaniach własnościowych w 2018 r. nie przekroczył 80%, są Czechy. Czechy to także jedyny przykład gospodarki z Europy Środkowo – Wschodniej, z relatywnie wysokim odsetkiem osób wynajmujących mieszkania po cenie rynkowej (w 2018 r.

wynosił on 15,7%). Dla porównania w Polsce mieszkania po cenie rynkowej w 2018 roku wynajmowało tylko 4,3% populacji⁹⁶.

We wszystkich badanych krajach europejskich koszty przeciążenia mieszkaniowego dotyczą głównie części społeczeństwa, która wynajmuje mieszkania na zasadach rynkowych. Wśród najemców mieszkań po cenie rynkowej przeciążenie kosztami mieszkaniowymi dotyka największy odsetek populacji w Grecji (83,1%), Bułgarii (51,1%), Węgrzech (46,9%) i Rumunii (46,3%). Zdecydowanie mniejsze obciążenie kosztami mieszkaniowymi występuje wśród ludności wynajmującej mieszkania po cenach rynkowych w Niemczech (20,9%) czy Szwajcarii (19,4%), gdzie rynek najmu jest znacznie bardziej rozwinięty⁹⁷. Oznaczać to może, że generalnie wysokie koszty mieszkaniowe, których istotnym składnikiem jest czynsz, stanowią zbyt duże obciążenie dla społeczeństwa i tworzą istotną barierę co do wyboru zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w relacji najem – własność. Zdecydowanie mniejszy odsetek populacji posiadających mieszkanie własnościowe jest obciążony nadmiernymi

⁹⁶ Eurostat, *Distribution of population by tenure status, type of household and income group – EU – SILC Survey*, <https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/setupModifyTableLayout.do>, dostęp (16.05.2020).

⁹⁷ Eurostat, *Housing cost overburden rate by tenure status – EU-SILC survey*, http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvh07c&lang=en, dostęp (16.05.2020).



Rys. 3.3. Rozkład populacji wynajmującej mieszkania po cenach rynkowych w latach 2010–2018 w Niemczech, Szwajcarii, Czechach i UE (28)

Źródło: opracowanie własne na podstawie Eurostat

wydatkami mieszkaniowymi. Na uwagę zasługuje fakt, że w takich państwach jak Polska oraz Wielka Brytania mniejszy odsetek populacji jest przeciążony kosztami mieszkaniowymi wśród właścicieli mieszkań obciążonych hipoteką aniżeli właścicieli mieszkań nieobciążonych hipoteką. W przypadku Polski można to tłumaczyć faktem prywatyzacji publicznych zasobów mieszkaniowych ze znacznymi bonifikatami. Może to oznaczać, że właścicielami mieszkań zostały osoby o niskich dochodach, których nie stać byłoby na zakup czy wynajem mieszkania na zasadach rynkowych.

Ze względu na rozwiązania stymulujące rynek najmu warto szczegółowo przeanalizować przypadki gospodarek, w których najem rozwija się szczególnie prędko. Do takich państw należą między innymi Niemcy i Szwajcaria. Warto także pogłębić analizę rozwiązań przyjętych w Czechach, gdzie w latach 2010–2018 znaczenie prywatnego rynku najmu wzrosło 3-krotnie (z 5% do 15,7%⁹⁸).

Zarówno Niemcy, jak i Szwajcaria charakteryzują się względnie stabilnym od lat udziałem prywatnego segmentu mieszkań czynszowych na poziomie odpowiednio ok. 40% dla Niemiec i ok. 50 % dla Szwajcarii. Średnia dla w/w gospodarek zdecydowanie odbiega od średniej dla UE, gdzie udział ten z niewielkim trendem rosnącym od 2010 r. kształtuje się na poziomie ok. 20%. W Czechach udział rynku najmu kształtuje się nieznacznie poniżej średniej UE, ale warto podkreślić wzrost jego znaczenia w ostatnich latach.

Niemcy

Niemcy to kraj, który ma największy rynek mieszkań na wynajem wśród wszystkich państw UE, który stanowi ok. 41% zasobów mieszkaniowych i jest kluczowym filarem

niemieckiego systemu mieszkaniowego. Prywatny sektor mieszkań na wynajem w Niemczech posiada niewiele ograniczeń instytucjonalnych i adresowany jest do szerokiej części społeczeństwa. W odróżnieniu od wielu państw, niemiecki rynek najmu jest postrzegany jako wieloletnia i bezpieczna opcja zaspokajania potrzeb mieszkaniowych dla wielu gospodarstw domowych. W państwie tym połączono znaczną kontrolę czynszów i umów najmu zabezpieczającą zarówno interesy najemcy, jak i wynajmującego z ulgami podatkowymi stymulującymi budownictwo czynszowe. W segmencie prywatnego rynku najmu obowiązują zarówno czynsze regulowane, jak i rynkowe ustalone w wyniku negocjacji między stronami przy podpisywaniu umów najmu. Prywatny rynek mieszkań czynszowych objęty jest natomiast regulacją dotyczącą waloryzacji czynszów w trakcie obowiązywania umów najmu⁹⁹. Rozwiązania legislacyjne równoważą interesy wynajmującego i najemcy. Najemcy mają zapewnione bezpieczeństwo mieszkaniowe, a wynajmujący osiągają akceptowalne stopy zwrotu. Wynajem w Niemczech jest uważany jako inwestycja niskiego ryzyka o stabilnych stopach zwrotu. Instrumentami wspierającymi prywatny rynek najmu są ulgi podatkowe dla inwestorów oraz możliwość podwyższania czynszu po modernizacji zasobu. Pozwalają one na utrzymanie relatywnie wysokiej podaży mieszkań na wynajem oraz poprawę jakości zasobu. Niemiecki system podatkowy przewiduje fiskalne zachęty dla podmiotów prywatnych inwestujących w mieszkania na wynajem w postaci ulg podatkowych¹⁰⁰. Program dotyczy inwestycji, które uzyskały pozwolenia na budowę po 31 sierpnia 2018 r. i przed pierwszym styczniem 2022 r. Koszt programu szacowany jest na ok. 235 milionów Euro. Należy podkreślić, że istniejący w Niemczech sektor mieszkalnictwa socjalnego nie wpływa negatywnie na prywatny rynek najmu, a raczej pełni w stosunku

⁹⁹ OECD, Affordable Housing, op. cit.

¹⁰⁰ De Boer R., Bitetti R., (2014), A Revival of... op. cit., s.15 -32.

⁹⁸ Eurostat, Distribution of population, op.cit.



do niego funkcję komplementarną. Rozwiązaniem pobudzającym rynek mieszkań na wynajem jest system finansowego wsparcia dla inwestorów w postaci tymczasowych dopłat do spłaty kredytów. Warunkiem skorzystania z dotacji jest wynajmowanie mieszkania przez czas subsydiowania po obniżonym czynszu. W trakcie otrzymywania subwencji mieszkanie jest klasyfikowane jako mieszkanie socjalne. Okres subsydiowania trwa ok. 10–15 lat, a po nim mieszkanie wraca na prywatny rynek najmu. W ramach niemieckiej polityki mieszkaniowej nie wspiera się silnie własności. Subsidia fiskalne nie wpływają stymulująco na rozwój rynku mieszkań własnościowych. Również wymogi dotyczące uzyskania kredytu hipotecznego są dość rygorystyczne. Społeczeństwo niemieckie w dużej mierze osiąga porównywalny poziom satysfakcji z zaspokajania potrzeb mieszkaniowych na prywatnym rynku najmu, co w sektorze mieszkań własnościowych¹⁰¹.

Szwajcaria

Sytuacja na szwajcarskim rynku mieszkaniowym zdecydowanie różni się od większości państw europejskich, gdzie mieszkania własnościowe zaspokajają potrzeby większej części populacji. W ramach polityki mieszkaniowej na szczeblu rządowym, państwo w niewielkim stopniu wykorzystuje instrumenty wspierające rynek mieszkań własnościowych¹⁰². Najem po cenach rynkowych stanowi ponad 90% segmentu mieszkań czynszowych i kształtuje się na stabilnym poziomie od wielu lat (por. rys. 3.3). Warto zauważyć, że inwestorzy instytucjonalni w Szwajcarii posiadają w swoim portfelu ok. 28% mieszkań na wynajem. Instrumentem wspierającym rozwój rynku najmu w Szwajcarii są niskooprocentowane kredyty, które kierowane są do podmiotów wynajmujących mieszkania po obniżonych czynszach przez określony czas (zazwyczaj 15 lat). W ramach polityki mieszkaniowej wprowadzono także wiele innych instrumentów wspierających rynek najmu. Do najważniejszych z nich można zaliczyć obowiązujące przepisy chroniące prawa najemców m.in. czynsze regulowane, dotacje, odliczenie czynszu od dochodu podlegającego opodatkowaniu. Regulacja czynszów w ramach prywatnego rynku najmu odnosi się tylko do ograniczeń ich waloryzacji przez wynajmujących w trakcie obowiązywania umów najmu¹⁰³. Czynsz regulowany nie może wynosić mniej niż 70% czynszu rynkowego¹⁰⁴.

Z drugiej strony, w Szwajcarii własność podlega wysokiemu opodatkowaniu. Kryteria udzielania kredytów hipotecznych są dość rygorystyczne. Własność nieruchomości stanowi zdecydowanie większe obciążenie dla budżetu przeciętnego gospodarstwa domowego aniżeli najem mieszkania. Szwajcarski system zachęca właścicieli do zawierania długoterminowych umów najmu. Uwarunkowania instytucjonalne umożliwiają preferencyjne traktowanie najemców¹⁰⁵.

Czechy

W Czechach udział mieszkań własnościowych wynosi około 80% zasobów mieszkaniowych i podobnie jak w przypadku Polski jest wynikiem prywatyzacji państwowych zasobów¹⁰⁶. W 1991 roku mieszkania własnościowe stanowiły ok. 38% zasobu, mieszkania spółdzielcze ok. 19% zasobu, a wynajem mieszkań dotyczył ok. 39% zasobu. Od 1980 roku czynsze na rynku najmu w Czechach były częściowo regulowane. Prywatny rynek najmu praktycznie nie istniał. W 2008 roku uwolniono stawki czynszów regulowanych i od 2011 r. zrównano je ze stawkami rynkowymi. Obecne regulacje prawne w ramach prywatnego rynku mieszkań na wynajem dotyczą tylko ograniczeń podnoszenia czynszów w trakcie obowiązywania umów najmu¹⁰⁷. Dane z rynku mieszkaniowego jednoznacznie wskazują, że udział mieszkań na wynajem wzrósł z 5% w 2010 roku do 13% w 2011 r. Zniesienie bariery instytucjonalnej w postaci regulacji czynszów doprowadziło do pobudzenia strony podaży. Wzrost liczby mieszkań oferowanych do wynajęcia, a w konsekwencji rosnąca konkurencja wśród wynajmujących, spowodowała obniżenie dochodów z inwestycji i wyhamowanie wzrostu czynszów najmu. Czynsze rosły wolniej aniżeli ceny mieszkań. Średnia cena mieszkania własnościowego w latach 2000 – 2008 wzrosła o prawie 200%, podczas gdy stawki czynszu wzrosły o ok. 64%. Mimo rosnącego znaczenia najmu na czeskim rynku mieszkaniowym nie stanowi on równorzędnej dla własności mieszkaniowej alternatywy. W dużej mierze prywatny rynek najmu jest traktowany jako rozwiązanie tymczasowe (umowy zawierane najczęściej na jeden rok) głównie dla osób na początku kariery zawodowej oraz dla osób, których nie stać na zakup mieszkania. Prywatny rynek najmu stał się również substytutem mieszkania socjalnego, którego udział na skutek prywatyzacji oraz braku regulacji na szczeblu centralnym znacznie spadł. W polityce mieszkaniowej Czech nie ma wielu instrumentów wspierających nabywanie mieszkań na własność. Budownictwo socjalne i społeczne scedowane zostało na szczebel lokalny (gminy). Barierą dla rozwoju

¹⁰¹ Waszczuk J., (2017), *Wpływ regulacji na kształtowanie się relacji między rynkiem najmu a mieszkań własnościowych w wybranych krajach Unii Europejskiej* [w:] Pakulska T. (red.), *Regulacje w optyce funkcjonowania przedsiębiorstwa*, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa, s. 58–59

¹⁰² Augustyniak H., Łaszek J., (2013), *To rent or to buy – analysis of housing tenure choice determined by housing policy*, NBP Working Paper No 164, Economic Institute, Warsaw, s. 14–15.

¹⁰³ OECD, *Affordable Housing*, op. cit.

¹⁰⁴ Tamże, s. 14–15.

¹⁰⁵ Bourassa S. C., Hoesli M., (2009), *Why do Swiss Rent?*, Université de Genève, HEC Geneva, s. 8–16.

¹⁰⁶ Scanlon K., Whitehead C., (2004), *International trends in housing tenure and mortgage finance*, London School of Economics, CML Research, s. 70–73.

¹⁰⁷ OECD, *Affordable Housing*, op. cit.

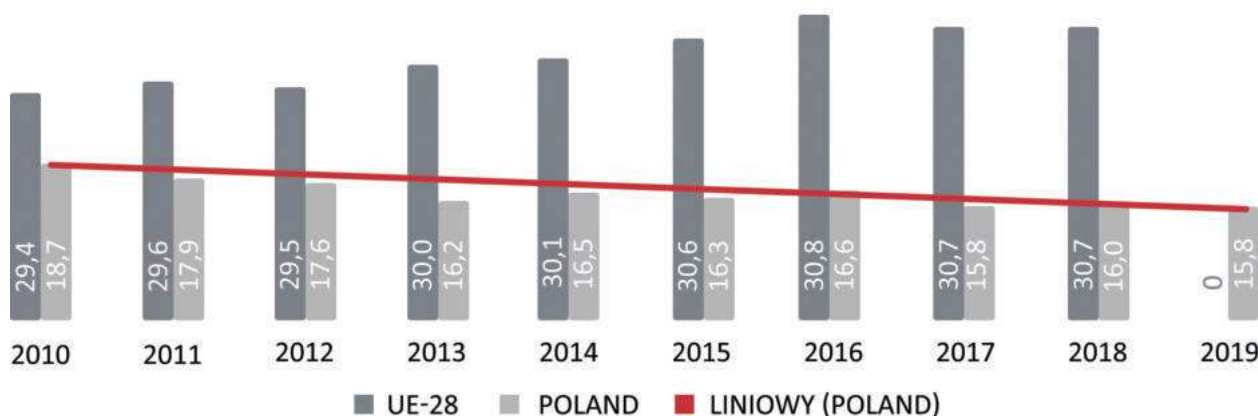
rynku najmu od strony podaży są obecnie przewlekłe procedury sądowe między najemcami a wynajmującymi związane z nadmierną ochroną praw lokatorów.

3.2. Skala i znaczenie rynku najmu w Polsce

Inwestowanie w mieszkania czynszowe zależy głównie od panującej w kraju sytuacji ekonomicznej (np. kapitał ze względu na niskie przychody z lokat bankowych migruje na rynek nieruchomości), polityki mieszkaniowej oraz preferencji i oczekiwań inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych. Podaż jednak nie będzie wzrastać, kiedy popyt nie będzie jej stymulował. Rozwój rynku najmu, jego skala i znaczenie determinowane są zgłaszanymi przez społeczeństwo potrzebami mieszkaniowymi. W 2019 r. około 4,5% krajowych gospodarstw domowych zamieszkiwało wspólnie z innym gospodarstwem (ok. 1,7 mln mieszkańców kraju)¹⁰⁸. Deficyt mieszkań w Polsce jest wciąż duży, a skala potrzeb mieszkaniowych zwiększa się. Z czasem problemem staje się nie tyle ilość, ale również jakość zasobów mieszkaniowych. Badania przeprowadzone w 2018 r. pokazują, że brak mieszkania lub złe warunki mieszkaniowe należą do ważnych problemów dla 40% gospodarstw domowych w Polsce. Gospodarstwa domowe wśród problemów mieszkaniowych podkreślają najczęściej brak możliwości samodzielnego zamieszkania bez względu na to, czy jest to mieszkanie własnościowe czy najem mieszkania lub domu (10,1%). Gospodarstwa napotykają problemy związane ze zdolnością terminowego spłacania rat kredytu (9,2%), opłacania

podstawowych rachunków za wodę, ogrzewanie itd. (8,4%) oraz terminowego opłacania czynszu (3,4%). Dla 7,4% gospodarstw nie istnieje możliwość zamiany mieszkania, która zaspokoiłaby odpowiednio ich potrzeby mieszkaniowe. W opinii polskiego społeczeństwa, państwo powinno udzielać pomocy mieszkaniowej przede wszystkim osobom poszkodowanym w wyniku klęsk żywiołowych, osobom znajdującym się w trudnej sytuacji życiowej, a także młodym oraz osobom starszym i osobom, których nie stać na najem mieszkania na rynku lub wzięcie kredytu hipotecznego. Wśród instrumentów, jakie powinny stosować władze publiczne, wskazywane są przede wszystkim: budowa i remonty mieszkań komunalnych i socjalnych (53,7%), budowa mieszkań na wynajem z możliwością wykupu (43,3%), budowa i remonty schronień dla najuboższych (33,5%), budowa mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu bez możliwości wykupu (25,2%), dopłaty do kredytu hipotecznego (13,3%) oraz dofinansowanie do najmu mieszkań na wolnym rynku (10,5%)¹⁰⁹.

Mieszkania na wynajem tworzą alternatywę dla własności. Jednakże, aby stanowić dla niej odpowiednią konkurencję, powinny oferować odpowiedni standard usługi mieszkaniowej. W 2010 r. odsetek mieszkańców Polski najmujących mieszkanie wyniósł 18,7%. W kolejnych latach obserwowana była tendencja spadkowa wskaźnika, który w 2019 r. kształtował się na poziomie 15,8%. Skala najmu w kraju w ciągu 9 lat zmniejszyła się więc o 2,9 punkty procentowe. W tym samym okresie średni wskaźnik najmu dla UE-28 wzrósł z 29,4% do 30,7% (rys. 3.4).

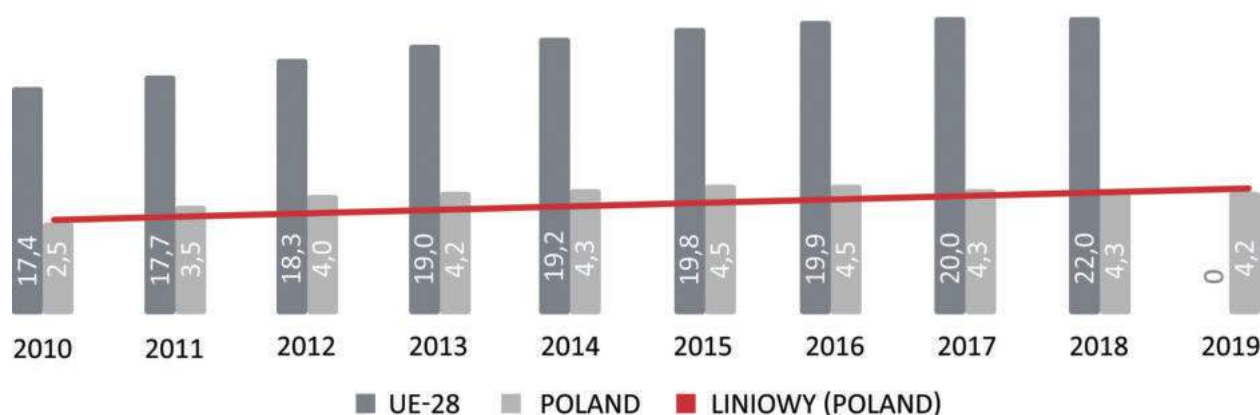


Rys. 3.4. Udział mieszkańców najmujących mieszkania po cenie rynkowej i po niższych cenach niż rynkowe w ogólnej liczbie mieszkańców w Polsce na tle średniej UE-28 w latach 2010–2019 (%)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Eurostat

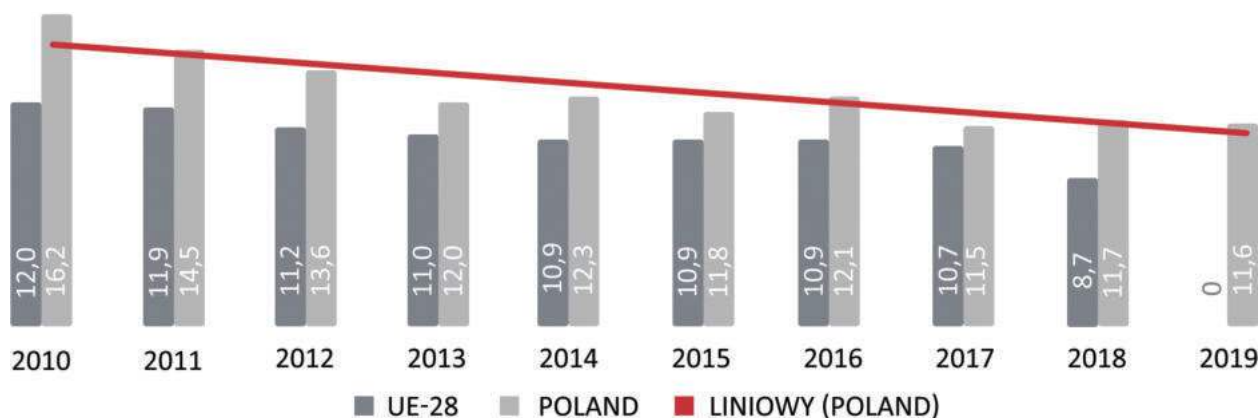
¹⁰⁹ Wyniki badań opinii publicznej „Problemy mieszkaniowe Polek i Polaków oraz ocena istniejących rozwiązań” Badanie zrealizowane w dniach 18–19.01.2018 metodą CATI przez instytut badawczy IBRiS. Raport IBRiS dla Habitat Poland https://habitat.pl/wp-content/uploads/2018/04/HabitatPoland_badanie-opinii-publ_mieszkalnictwo2018.pdf dostęp: 08.06.2020 r.

¹⁰⁸ Raport. Stan mieszkalnictwa w Polsce, Ministerstwo Rozwoju, marzec 2020, s. 13.



Rys. 3.5. Udział mieszkańców najmujących mieszkania po cenie rynkowej w ogóle mieszkańców w Polsce na tle średniej UE-28 w latach 2010–2019 (%)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Eurostat



Rys. 3.6. Udział mieszkańców najmujących mieszkania po cenie niższej niż rynkowa lub udostępnianych bezpłatnie w Polsce na tle średniej UE-28 w latach 2010–2019 (%)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Eurostat

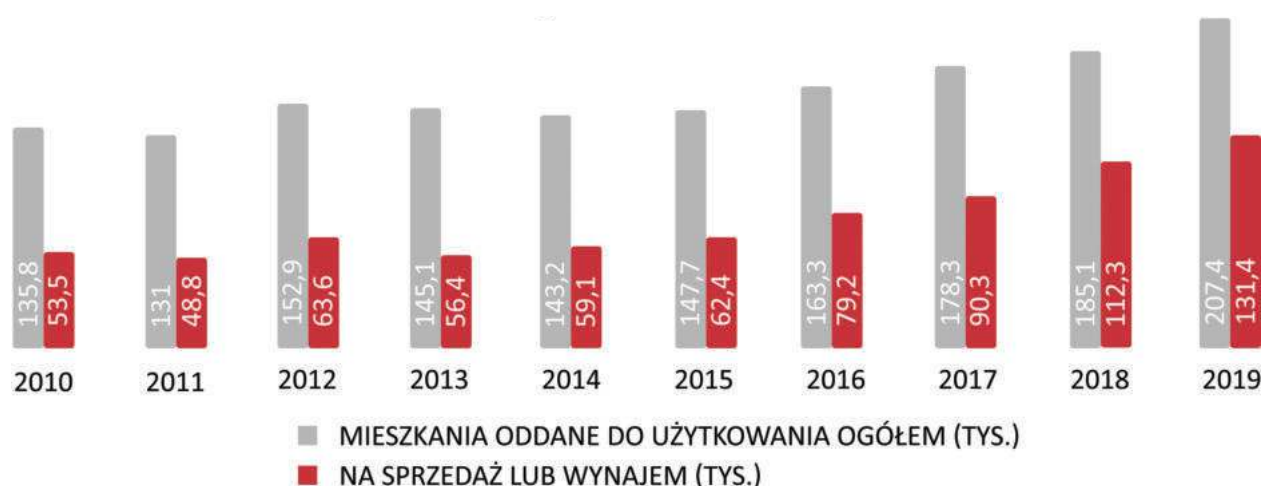
Statystyka europejska wyróżnia mieszkańców, którzy najmują mieszkania po cenie rynkowej i po cenach obniżonych. W 2019 r. w Polsce z najmu po cenach rynkowych korzystało zaledwie 4,2% całej populacji (rys. 3.5). To pięciokrotnie mniej w porównaniu do średniej Unii Europejskiej, która w 2018 r. wyniosła 22%. Statystyki wskazują jednak pewną tendencję wzrostową. W 2010 r. udział najmu po cenach rynkowych kształtował się na poziomie 2,5%, a w 2019 r. już 4,2%. Ograniczone znaczenie prywatnego rynku najmu w Polsce jest wypadkową kombinacji czynników społecznych (np. kultura własności: badania wskazują, że 43% Polaków kupuje mieszkanie, ponieważ chce je posiadać na własność, a 13% traktuje zakup jako inwestycję¹¹⁰), gospodarczych (np. nieatrakcyjne

stawki najmu), czy politycznych (niska efektywność instrumentów polityki mieszkaniowej).

Dalsza analiza wskazała, że obniża się liczba mieszkańców najmujących mieszkania po cenie niższej niż rynkowa lub udostępnionych bezpłatnie (rys. 3.6). Tendencja ta nie jest korzystna dla gospodarstw domowych o niższych dochodach i wymagających pomocy państwa w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, np. rodziny niepełne, zagrożone eksmisją, osoby starsze. W 2010 r. wskaźnik najmu publicznego osiągnął poziom 16,2%, a w 2019 r. – 11,16%, co na tle średniej dla UE jest dobrym wynikiem.

W latach 2010–2019 liczba mieszkań w Polsce oddanych do użytkowania – w tym na sprzedaż lub wynajem – zwiększała się (rys. 3.7). Po globalnym

¹¹⁰ Raport Gumtree.pl 2019 Jak Polacy kupują mieszkania? Oceny, motywacje, obawy. https://issuu.com/kamilstaruch/docs/raport_gumtree_jak_polacy_kupuj_mieszkania dostęp: 09.06.2020



Rys. 3.7. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania ogółem i liczba mieszkań na sprzedaż lub wynajem w tysiącach w Polsce w latach 2010–2019

Źródło: Bank Danych Makroekonomicznych, GUS.

kryzysie finansowym 2007–2009 koniunktura w polskiej gospodarce ponownie zaczęła sprzyjać sytuacji na rynku nieruchomości. Rosnący popyt ze strony gospodarstw odpowiednio stymuluje podaż mieszkań w kraju, która w najbliższych latach utrzyma się na podobnym poziomie.

Szczegółowa charakterystyka krajowego rynku najmu jest utrudniona ze względu na szczątkową ewidencję statystyczną. Brak danych w wielu przypadkach uniemożliwia zarówno ustalenie skali najmu na poszczególnych rynkach lokalnych, jak i długookresowych tendencji jego rozwoju. W ostatnich latach zauważalne są jednak działania podejmowane przez firmy konsultingowe związane z rynkiem nieruchomości, jak i NBP mające na celu zwiększenie transparentności rynku najmu prywatnego.

Badania REAS z 2018 r., przeprowadzone wśród właścicieli mieszkań na wynajem wskazały, że 69% badanych posiada na wynajem więcej niż jedno mieszkanie. Aż 83% respondentów wskazało, że zawarło umowę na czas określony. Najwięcej, bo 60% respondentów wskazało, że umowy zostały zawarte na 1 rok, 14% na czas nieokreślony, a 12% poniżej roku. Najczęściej najemcą było gospodarstwo domowe typu: singiel/singielka, para bez dzieci oraz kilka osób niezależnych od siebie. Pod względem profilu najemcy, najczęściej były to osoby pracujące, student oraz cudzoziemiec¹¹¹. Z prezentowanych w raporcie NBP wyników badań, przeprowadzonych wśród pośredników w obrocie nieruchomościami wynika, że udział transakcji krótkoterminowych we wszystkich

transakcjach najmu nie należy do wysokich. Podaż i popyt na najem mieszkań w miastach w Polsce jest na podobnym poziomie. Według respondentów rozwija się rynek prywatnych akademików, mikromieszkań, które mogą obniżyć popyt na najem mieszkań oraz condohoteli, które najczęściej występują w miejscowościach nadmorskich. Podaż mieszkań z rynku pierwotnego i wtórnego na wynajem wzrastała w 2018 r. i I kwartale 2019 r. Najczęściej kupowano małe mieszkania o dobrej lokalizacji i standardzie wykończenia¹¹².

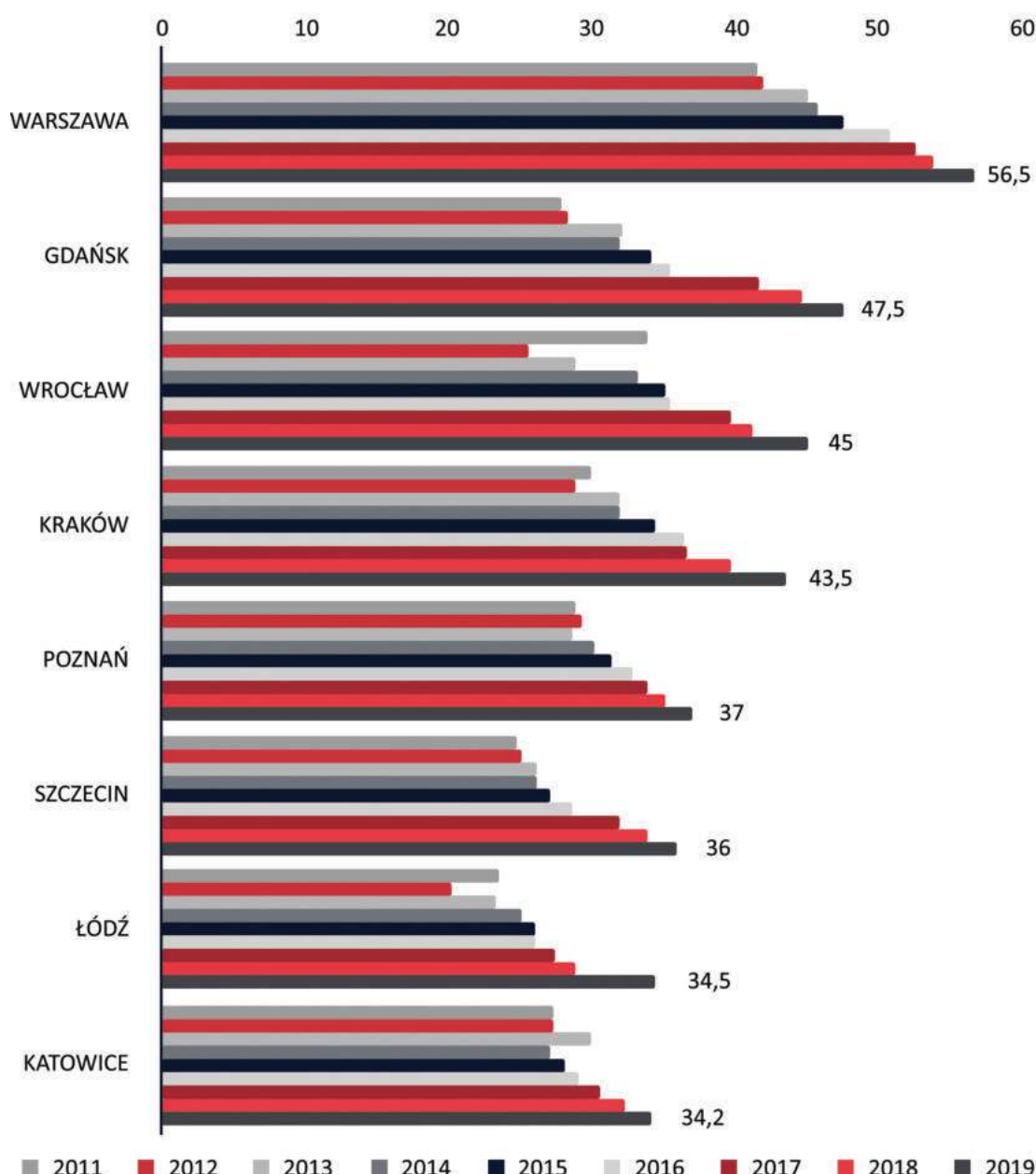
Specyficzną grupą najemców, zwłaszcza w obszarze najmu prywatnego, są studenci. Badania przeprowadzone w 2018 r. przez Centrum Amron wskazują, że 38% studentów jest najemcą prywatnej nieruchomości. Przedmiotem najmu studentów najczęściej jest całe mieszkanie (51%) lub pokój (47%). Rzadko umowa najmu obejmuje cały dom jedno- lub wielorodzinny. Wśród decydujących czynników, które mają wpływ na najem, wymienia się: wysokość czynszu (28%), odległość od uczelni (20%), standard najmu (16%), infrastrukturę komunikacyjną (15%), a dalej: poziom bezpieczeństwa dzielnicy (osiedla), infrastrukturę handlową i usługową (kolejno 8% i 6%)¹¹³.

Średnie stawki czynszu w polskich miastach, na rynku wtórnym w latach 2011–2019 charakteryzowały się przestrzennym zróżnicowaniem. Ich poziom w 2019 r. wahał się od 26 zł/m² do 56,5 zł/m². We wszystkich

¹¹¹ *Najem mieszkań w Polsce. Właściciele indywidualni – umowy i najemcy*, Raport REAS, Stowarzyszenie Mieszkaniczy, 2018, s. 3–7.

¹¹² Narodowy Bank Polski, *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2018r.*, Departament Analiz Ekonomicznych, Warszawa 2019, s. 93–102.

¹¹³ Studenci na rynku nieruchomości 2018, Raport z badania, Centrum Amron 2018, <https://nzb.pl/phocadownload/raport.amron.badanienajem.studencki.181102.pdf> dostęp: 20.04.2020



Rys. 3.8. Średnie stawki czynszu na rynku wtórnym (w zł/m²) w latach 2011–2019 w wybranych miastach w Polsce – stolicach województw o najwyższym PKB/mieszkańca w 2017r.

Źródło: opracowanie na podstawie danych NBP oraz raportów mieszkaniowych PKO BP

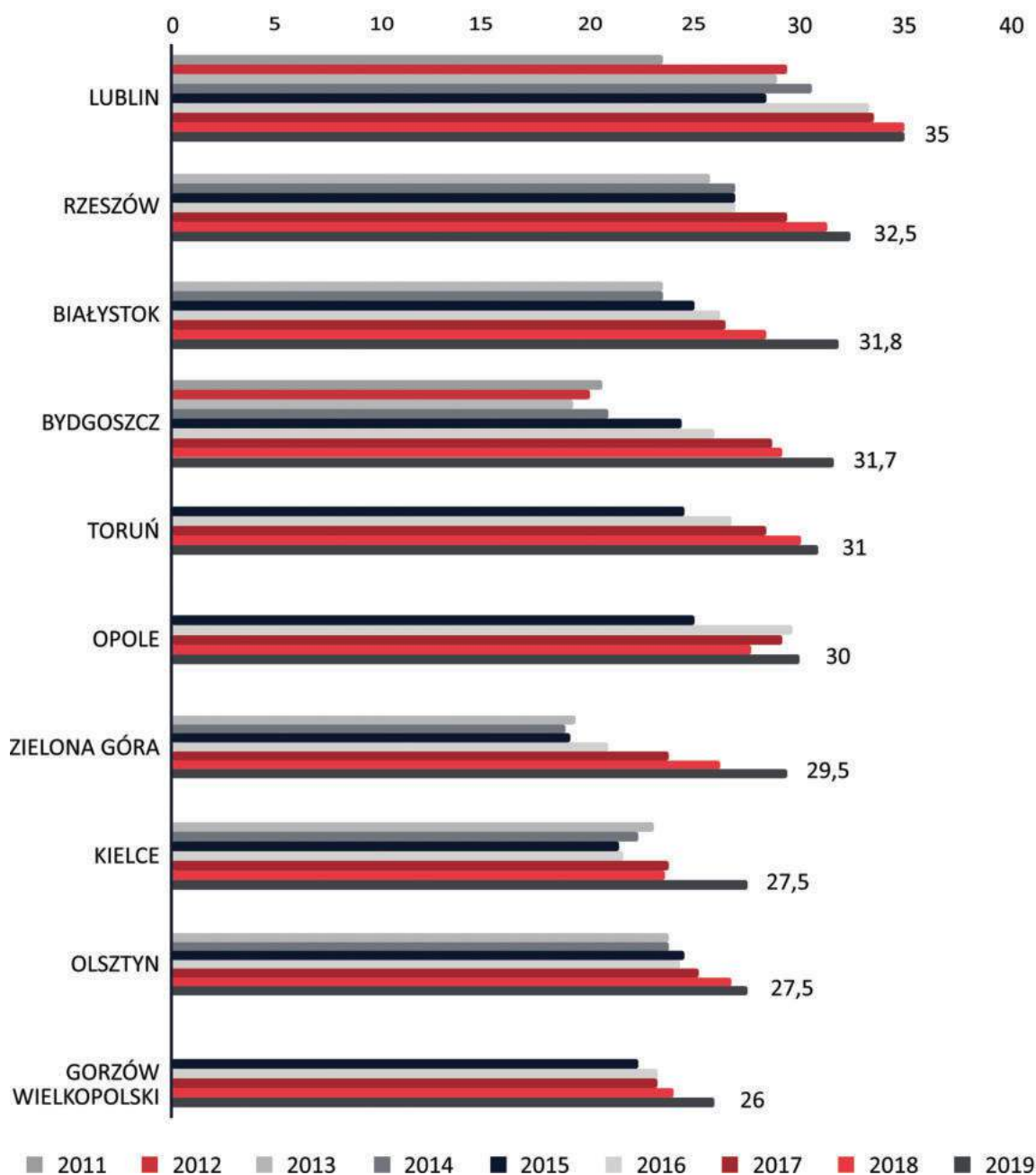
miastach widoczny jest trend rosnący stawek czynszu. Najwyższe stawki kształtują się w Warszawie (56,5 zł/m²), Gdańsku (47,5 zł/m²), Wrocławiu (45,0 zł/m²) i Krakowie (43,5 zł/m²). Wysokie stawki rejestruje się także w Poznaniu, Szczecinie oraz Łodzi i Katowicach. Miasta te są stolicami najsilniejszych gospodarczo województw Polski Zachodniej (Rys. 3.8).

Wysoką pozycję zajął Lublin, który dominuje pod względem wysokości stawek czynszu na tle stolic województw Polski Wschodniej, podkreślając tym samym swoją atrakcyjność inwestycyjną. Poziom stawek

czynszu najmu w 2019 r. osiągnął tam bowiem poziom 35 zł/m². Najniższe stawki najmu w kraju występują w Gorzowie Wielkopolskim, Olsztynie, Kielcach oraz Zielonej Górze – poniżej 30 zł/m² (Rys. 3.9).

Rynek najmu mieszkań różni się w poszczególnych miastach¹¹⁴. Skoncentrowany jest on głównie w dużych aglomeracjach pełniących funkcje centrów gospodarczych, miast akademickich oraz turystycznych.

¹¹⁴ Raport mBanku na temat rynku nieruchomości, styczeń 2019 r., s. 15–16.



Rys. 3.9. Średnie stawki czynszu na rynku wtórnym (w zł/m²) w latach 2011–2019 w wybranych miastach w Polsce – stolice województw o najniższym PKB/mieszkańca w 2017r.

Źródło: opracowanie na podstawie danych NBP oraz raportów mieszkaniowych PKO BP

Impulsem do popularyzacji najmu jest prowadzona przez miasta korzystna polityka rozwoju skierowana np. na promocję jednostki jako miasta dla studentów, turystów czy realizacja programów skierowanych do młodych ludzi (np. program Młodzi w Łodzi).

Nowym zagrożeniem dla rynku nieruchomości okazała się globalna pandemia, która od marca 2020 r. dotknęła także polską gospodarkę. Według raportu JLL, skutki sytuacji epidemiologicznej odczuli zarówno wynajmujący, jak i najemcy mieszkań, zwłaszcza najmu

krótkoterminowego¹¹⁵. Pojawienie się zagrożenia uwiarydociło wrażliwość segmentu mieszkań czynszowych w Polsce. W odpowiedzi na trudną sytuację rząd wprowadził instrumenty w ramach tarczy antykrzysowej, które miały wzmocnić odporność sektora nieruchomości. Trudno na ten moment prognozować długookresowe następstwa bieżących zdarzeń dla rynku najmu ze względu na niepewne otoczenie gospodarcze w kraju i za granicą.

¹¹⁵ Jones Lang LaSalle, Raport Rynek mieszkaniowy w Polsce Q1 2020, JLL IP, INC, 2020, s. 8.



Uwarunkowania funkcjonowania krajowego rynku najmu



4.1. Uwarunkowania instytucjonalno-prawne

Istotną grupą uwarunkowań, wpływających na wybór mieszkaniowy konsumentów, są czynniki instytucjonalne. Instytucje obejmują normy, zasady i reguły postępowania, które oddziałują na ludzi, kształtując ich postawy¹¹⁶. Czynniki instytucjonalne mogą również wpływać na stopę zwrotu z inwestycji w nieruchomości mieszkaniowe, poziom postrzeganego ryzyka inwestycyjnego czy poziom ryzyka związanego z zamieszkaniem w wynajmowanym mieszkaniu¹¹⁷. Wśród uwarunkowań instytucjonalnych szczególne znaczenie dla rozwoju prywatnego rynku najmu mają te, które wynikają z regulacji prawnych. Akcentowali to w swoich pracach m.in. Martin, Hulse, Pawson¹¹⁸; Andrews¹¹⁹; Andrews, Sanchez i Johansson¹²⁰; Waszczuk¹²¹; Augustyniak i Łaszek¹²².

W niniejszej części opracowania zaprezentowane zostały uwarunkowania instytucjonalne wynikające z regulacji prawnych w odniesieniu do polskiego sektora mieszkań na wynajem z uwzględnieniem ich stymulującego i destymulującego wpływu na funkcjonowanie tego rynku. Przedmiotem analizy były m.in. proces prywatyzacji zasobów mieszkaniowych, polityka mieszkaniowa, koszty transakcyjne, ochrona praw własności, regulacje związane z prawami wynajmujących i najemców, dostępność instrumentów pozwalających na upłynnienie mieszkania.

Po transformacji ustrojowej w Polsce panowało przekonanie, że mieszkalnictwo jest obszarem, który nie wymaga regulacji oraz że prawo własności jest gwarantem bezpieczeństwa mieszkaniowego. Dojście do własności miało być elementem upodmiotowienia polskiego społeczeństwa w nowej rzeczywistości ekonomicznej. W 1990 roku Bank Światowy opracował model prywatyzacji mieszkalnictwa dla Europy Środkowo-Wschodniej, w którym zalecano m.in. reformę finansowania mieszkalnictwa, przeniesienie zadań mieszkaniowych ze szczebla państwowego na

szczebel samorządowy oraz prywatyzację mieszkań z zasobu publicznego. Własność prywatna została wówczas uznana za najbardziej pożądaną i efektywny model zaspokajania potrzeb mieszkaniowych¹²³.

Od początku okresu transformacji na szczeblu gmin ujawniły się tendencje do wycofywania się z własności zasobu poprzez jego prywatyzację, rozumianą jako sprzedaż mieszkań. Przyjęta w Polsce koncepcja prywatyzacji, rozumiana jako sprzedaż mieszkań komunalnych, zakładowych, a także spółdzielczych, spowodowała silne zmiany form własności¹²⁴.

Od początku lat 90. obserwowany był kierunek zmian własnościowych w zasobach mieszkaniowych na rzecz osób fizycznych, który jest konsekwencją nie tylko procesu prywatyzacji, ale także procesu reprivatyzacji, tj. zwrotu nieruchomości dawnym właścicielom bądź spadkobiercom, a także zmiany przeznaczenia lokali niemieszkalnych na cele mieszkalne i łączenia małych w większe. Przekształcenia własnościowe, związane głównie z procesem prywatyzacji oraz nieodpłatnym przejmowaniem lokali od innych podmiotów, doprowadziły do spadku udziału pozostałych form własności zasobów mieszkaniowych. Największy spadek dotyczył zasobów mieszkaniowych zakładów pracy (o 24,7%) i innych podmiotów (o 10,4%), najmniejszy zaś zasobów Skarbu Państwa (o 4,6%)¹²⁵. W 2018 r. własność osób fizycznych obejmowała ponad 11 mln mieszkań¹²⁶, co stanowi 84% zasobu ogółem (tab. 4.1), podczas gdy w 1988 r. własność osób fizycznych dotyczyła 4,7 mln mieszkań (44% zasobu ogółem)¹²⁷.

W wyniku zmian własnościowych w strukturze zasobu wystąpił wyraźny spadek liczby mieszkań gminnych i spółdzielczych, relatywnie niewielki przyrost mieszkań będących w zasobach towarzystw budownictwa społecznego oraz znaczny przyrost liczby mieszkań będących własnością osób fizycznych.

Państwo w ramach prowadzonej polityki mieszkaniowej może wpływać na poprawę dostępności mieszkań własnościowych bądź czynszowych. M. Bazyl na podstawie doświadczeń 18 krajów europejskich¹²⁸ potwier-

¹¹⁶ Gruszeńska E., (2015), *Instytucje a akumulacja kapitału rzeczowego we współczesnej gospodarce*, Nierówności społeczne a wzrost gospodarczy, nr 42 (2/2015), s. 252.

¹¹⁷ Deurloo M.C., Clark W. A., Dilman F.M., (1994), *To Move to Housing Ownership in temporal and regional context*, Environment and Planning A, vol. 26, s.1659–1670.

¹¹⁸ Martin Ch., Hulse K., Pawson H., (2018), *The changing institution of private rental housing: An international review*, AHURI Final Report Number 292, Australian Housing and Urban Research Institute.

¹¹⁹ Andrews D., (2010), *Real house prices in OECD countries: the role of demand shocks and structural and policy factors*, OECD, Economics Department Working Paper No. 831.

¹²⁰ Andrews D., Sanchez A.C., Johansson A., *Housing markets and structural policies in OECD countries*, OECD, Economic Department Working Paper No. 836.

¹²¹ Waszczuk J., (2017), *Wpływ regulacji...* op. cit.

¹²² Augustyniak H., Łaszek J., (2013), *To rent or to buy...* op. cit.

¹²³ Kusiak J., (2017), *Chaos Warszawa. Porządku przestrzenne polskiego kapitalizmu*, Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana, Warszawa.

¹²⁴ Kucharska – Stasiak E., Załęczna M., Żelazowski K., (2014), *Prywatyzacja komunalnego zasobu jako element lokalnej polityki mieszkaniowej na przykładzie gminy Łódź*, Studia Komitetu Przemysłowego Zagospodarowania Kraju PAN, nr 157, s.123-129.

¹²⁵ GUS, (2018), *Gospodarka mieszkaniowa w latach 2013–2017*, Warszawa, Lublin, s. 17.

¹²⁶ GUS, *Zasoby mieszkaniowe wg. form własności*, <https://bdl.stat.gov.pl/BDL/metadata/cechy/1719?back=True>.

¹²⁷ Drożdża Ł., (2016), *Własność w modelu neoliberalnym na przykładzie polskiej przestrzeni zurbanizowanej po 1989 r.*, Studia Regionalne i Lokalne, vol. 4(66), s. 53–54.

¹²⁸ Bazyl M., (2009), *Factors influencing tenure choice...* op. cit., s.35.

**Tab. 4.1.** Struktura zasobów mieszkaniowych według wybranych form własności w Polsce w latach 1990-2018

Mieszkania w tys.	1990	1995	2002	2009	2013	2015	2016	2018
Zasoby gminne	1 980	1 763	1 401	1 063	935	887	866	840
Zasoby spółdzielni mieszkaniowych	2 743	3 188	3 467	2 583	2 245	2 185	2 074	2 030
Zasoby zakładów pracy	1 470	1 083	483	132	105	86	79	69
Zasoby osób fizycznych	4 829	5 083	6 987	9 360	10 413	10 804	11 097	11 529
Zasoby Towarzystw Budownictwa Społecznego	–	–	40	79	92	97	98	102

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Gospodarka mieszkaniowa 2000, GUS Warszawa 2001

dza istotną rolę polityki mieszkaniowej w kształtowaniu wyborów mieszkaniowych gospodarstw.

W modelu polskiej polityki mieszkaniowej po okresie transformacji zdecydowanie dominowało wykorzystywanie instrumentów wspierających rynek mieszkań własnościowych (tab. 4.2). Jedynym instrumentem zorientowanym na prywatny rynek najmu jest obecnie powołany w ramach Banku Gospodarstwa Krajowego Fundusz Mieszkań na Wynajem. Jest to pierwszy w Polsce program, który oferuje najem komfortowych mieszkań dla gospodarstw, które ze względu na sytuację finansową nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb na rynku własnościowym. Dotychczas w ramach Funduszu Mieszkań na Wynajem zrealizowano 17 inwestycji w 6 miastach w Polsce (Warszawie,

Krakowie, Katowicach, Gdańsku, Poznaniu i Wrocławiu). Czynsz najmu oferowany w ramach Funduszu Mieszkań na Wynajem jest o ok. 20–30% niższy aniżeli czynsz rynkowy.

Kolejnym istotnym czynnikiem wpływającym na rozwój rynku najmu są koszty transakcyjne. Wraz z ich wzrostem maleje aktywność transakcyjna rynku, co może sprzyjać rozwojowi rynku mieszkań czynszowych. Według danych Global Property Guide¹²⁹ wskaźnik kosztów transakcyjnych w Polsce kształtuje się na poziomie 6,73% wartości przedmiotu transakcji, co plasuje Polskę na 16 miejscu z 42 badanych państw europejskich. Oznacza to zatem, że koszty transakcyjne nie są czynnikiem silnie obciążającym uczestników wymiany, mają w związku z tym ograniczone

Tab. 4.2. Przegląd wybranych instrumentów wykorzystywanych w polityce mieszkaniowej w Polsce w latach 1990–2020

Wspieranie rynku mieszkaniowego w ramach polityki mieszkaniowej w Polsce	Instrumenty
Wspieranie nabywania mieszkań na własność	Ulgi podatkowe, Rodzina na Swoim, Mieszkanie dla Młodych
Wspieranie budownictwa społecznego z opcją dojścia do własności	Pakiet Mieszkanie Plus, Mieszkanie na Start (filar nierynkowy)
Wspieranie budownictwa społecznego bez opcji dojścia do własności	Pakiet Mieszkanie Plus (filar nierynkowy), TBS
Wspieranie budownictwa socjalnego i komunalnego	Bezzwrotne wsparcie budownictwa z funduszu dopłat
Wspieranie prywatnego rynku najmu	Fundusz Mieszkań na Wynajem (filar rynkowy Pakietu Mieszkanie Plus)

Źródło: opracowanie własne

¹²⁹ Global Property Guide, <https://www.globalpropertyguide.com/transaction-costs> dostęp: (23.05.2020).

znaczenie w wyborze formy prawnej realizacji potrzeb mieszkaniowych.

Kolejnym czynnikiem determinującym wybory mieszkaniowe jest dostępność instrumentów umożliwiających upłynnienie kapitału mieszkaniowego. Czerniak i Rubaszek¹³⁰ stwierdzają, że takie instrumenty finansowe jak hipoteczne kredyty konsumpcyjne, kredyty konsolidacyjne pod zabezpieczenie wierzytelności dla banku oraz odwrócona hipoteka umożliwiają odmrożenie kapitału zakumulowanego bez konieczności sprzedaży nieruchomości. W Polsce dynamicznie rośnie liczba umów o dożywocie oraz zainteresowanie seniorów usługą renty dożywotniej i innymi źródłami dodatkowego dochodu z nieruchomości. Z danych Ministerstwa Sprawiedliwości wynika, że w 2008 roku podpisano 4,5 tys. tego rodzaju umów, a w 2017 roku już 10,4 tys. umów¹³¹. Własność mieszkaniowa coraz częściej jest postrzegana przez polskie społeczeństwo nie tylko w kategoriach dobra konsumpcyjnego, ale również jako długoterminowa inwestycja, umożliwiająca odmrożenie zakumulowanego kapitału w celu podniesienia standardu życia, zwłaszcza osób w wieku emerytalnym.

Wśród instytucjonalnych uwarunkowań, wpływających na decyzje mieszkaniowe gospodarstw, wymienić należy zakres ochrony praw własności. Polska, jak wynika z *Raportu International Property Rights Index 2019*¹³², znajduje się w trzeciej na pięć grup kwintylowych, czyli wśród grupy krajów o średniej ochronie praw własności prywatnych właścicieli nieruchomości. Poszanowanie prawa własności stanowi podstawowy warunek rozwoju prywatnego rynku najmu. Ingerencja państwa w konstytucyjne prawo do własności może prowadzić do wielu negatywnych konsekwencji dla rynku mieszkaniowego, takich jak: pogłębiający się deficyt mieszkań na wynajem, pogorszenie standardu usługi mieszkaniowej w zasobie mieszkań czynszowych oraz nieefektywna alokacja mieszkań czynszowych¹³³.

Regulacje w zakresie ochrony praw najemców i wynajmujących są kolejnym czynnikiem instytucjonalnym wpływającym na wybory mieszkaniowe. Szeroki zakres ochrony prawnej lokatorów może z jednej strony zwiększać atrakcyjność najmu mieszkania, a z drugiej powoduje wzrost ryzyka dla właścicieli.

W Polsce do 2010 r. istotnym czynnikiem ograniczającym rozwój prywatnego rynku najmu była ochrona praw lokatora wynikająca z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹³⁴. Przepisy wymienionej ustawy utrudniały znacząco wynajem mieszkań na zasadach komercyjnych. Właściciel nie mógł eksmitować określonej grupy lokatorów do czasu zagwarantowania przez gminę mieszkania socjalnego, na które czas oczekiwania wynosił często kilka lat. Wobec powyższego najem prywatny wiązał się z wysokim ryzykiem dla właścicieli. Często rekompensatą za wysokie ryzyko były również wysokie czynsze najmu.

Regulacje prawne kształtujące relacje najemców z wynajmującymi również w sposób istotny wpływają na rozwój prywatnego rynku najmu. Dotyczą one: warunków zawierania umowy najmu (m.in. jej długości, warunków wypowiedzenia umowy oraz wysokości tzw. kaucji, czyli depozytu zabezpieczającego). Pierwszym krokiem do pobudzenia prywatnego rynku najmu było wprowadzenie w 2010 r. najmu okazjonalnego w drodze zmiany ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie Kodeksu Cywilnego¹³⁵ (w rozdziale 2a „Najem okazjonalny lokalu”). Wprowadzenie formy najmu okazjonalnego zdecydowanie ograniczyło ryzyko inwestorów oraz stanowiło pierwszy krok w kierunku poszanowania praw wynajmującego. Wysoki stopień sformalizowania najmu okazjonalnego oraz niekiedy trudne do spełnienia przez najemców wymogi sprawiają, iż jego potencjał upowszechnienia na rynku polskim nie jest w pełni wykorzystany.

Przełomowym dla dalszego rozwoju prywatnego rynku najmu w Polsce okazał się rok 2017. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości¹³⁶ wprowadziła do polskiego porządku prawnego formę najmu instytucjonalnego. Celem najmu instytucjonalnego jest z jednej strony zniesienie ograniczeń dla inwestora wynikających z ochrony praw lokatorów, a z drugiej strony ograniczenie formalności dla najemcy związanych z podpisaniem umowy najmu oraz zabezpieczeniem jego interesów. Forma najmu instytucjonalnego wydaje się być optymalnym rozwiązaniem w zakresie kształtowania relacji między wynajmującym i najemcą z perspektywy zabezpieczenia interesów obu stron umowy. Ponadto, najem instytucjonalny skierowany do przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą w zakresie wynajmu lokali stwarza realną szansę na profesjonalizację usług najmu, co znacząco zwiększyłoby jego atrakcyjność dla krajowych gospodarstw.

¹³⁰ Czerniak A., Rubaszek M., (2017), *Preferencje Polaków dotyczące struktury własnościowej mieszkań: opis wyników ankiet*, Bank i Kredyt, nr 2, s. 197–233.

¹³¹ Fundusz Hipoteczny Dom, (2018), *Raport o hipotece odwróconej w Polsce. Wyzwania, zagrożenia, potencjał rynku*. Warszawa, s. 5.

¹³² Levy-Caricante S., (2019), *International Property Rights Index 2019*, Property Rights Alliance, s. 21.

¹³³ Żelazowski K., (2017), *Implikacje teorii praw własności dla rynku mieszkaniowego i polityki mieszkaniowej*, Folia Oeconomica Acta Universitas Lodzensis, vol. 1(327), s.16-17.

¹³⁴ Dz. U. z 2018 r., poz.1234, 1496.

¹³⁵ Dz. U. 2020. 0.611 – Stan prawny aktualny na 23 maja 2020.

¹³⁶ Dz. U. 2017, poz. 1529.



4.2. Uwarunkowania ekonomiczne

Sfera mieszkaniowa, pomimo jej niezmiernie istotnego znaczenia w wymiarze społecznym, pozostaje pod silnym wpływem uwarunkowań ekonomicznych. To w ramach rynku mieszkaniowego i poprzez mechanizm rynkowy zaspokajana jest zasadnicza część potrzeb mieszkaniowych obywateli. Oczywiście, celem podmiotów publicznych oraz szeroko rozumianego otoczenia instytucjonalnego jest korygowanie nieefektywności rynku, a także zapewnienie jednostkom słabym ekonomicznie dostępu do mieszkań o odpowiednim standardzie¹³⁷, jednak zasadniczo ton i kierunek zmian na rynkach mieszkaniowych nadają czynniki o charakterze ekonomicznym. W pewnym zakresie determinują one także relacje pomiędzy komplementarnymi segmentami rynku mieszkaniowego: segmentem mieszkań własnościowych i segmentem mieszkań czynszowych.

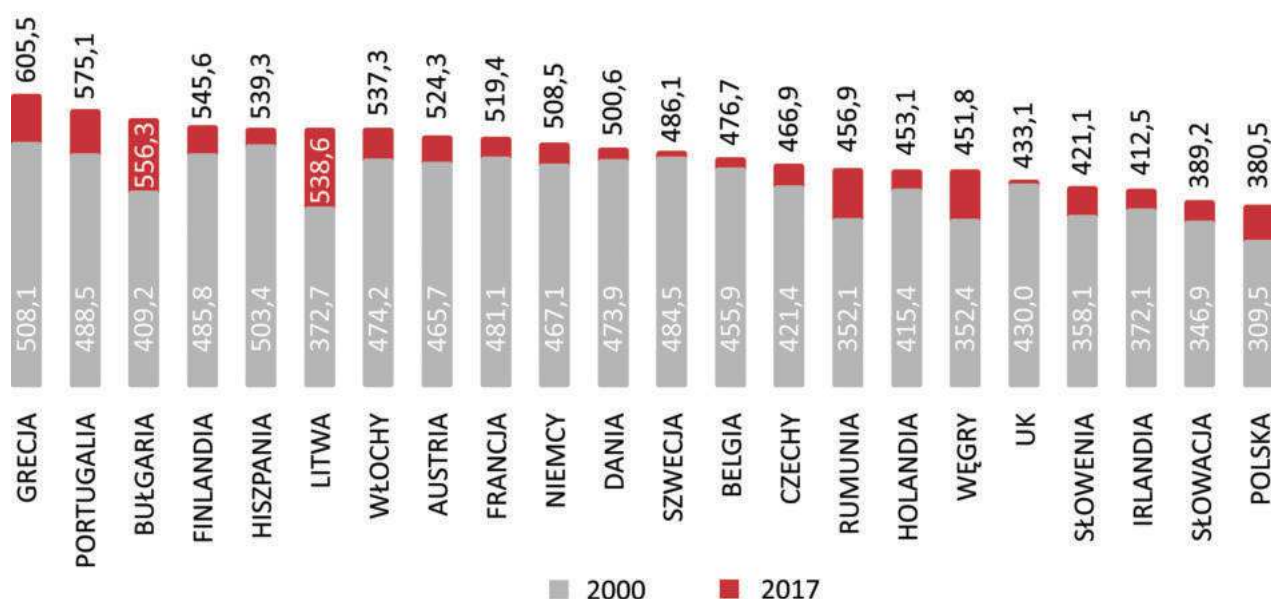
Odnosząc się do realiów krajowych, wpływ czynników ekonomicznych na skalę i znaczenie rynku mieszkań czynszowych rozpatrywać można z ich podziałem na determinanty strony popytowej oraz podaźowej. Po stronie popytowej wskazać należy te uwarunkowania, które określają m.in. w ujęciu ilościowym i jakościowym zakres potrzeb mieszkaniowych Polaków oraz te, które bezpośrednio lub pośrednio skłaniają gospodarstwa domowe do wyboru konkretnej formy realizacji ich potrzeb. W przypadku strony podaźowej z kolei są to czynniki (ekonomiczne i finansowe), stanowiące

zachętę bądź barierę dla inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych do lokowania kapitału w mieszkania na wynajem.

4.2.1. Determinanty strony popytowej

Pomimo dynamicznego rozwoju rynku mieszkaniowego w ostatnich latach, sytuacja mieszkaniowa Polaków na tle innych krajów europejskich jest jedną z najgorszych. Na 1000 mieszkańców kraju przypada ok. 380 mieszkań¹³⁸, dla porównania w Grecji wskaźnik ten przekracza 600 mieszkań, a Portugalii i Bułgarii 550 mieszkań (por. rys. 4.1). Aby podkreślić skalę deficytu mieszkaniowego, warto nadmienić, iż osiągnięcie średniej europejskiej przedmiotowego wskaźnika wymagałoby dostarczenia na rynek polski ok. 4 mln mieszkań, co przy poziomie aktywności budownictwa mieszkaniowego z ostatnich lat trwać może ponad 20 lat.

Jeszcze silniej o trudnej sytuacji mieszkaniowej świadczą wskaźniki jakościowe, charakteryzujące standard usługi mieszkaniowej dostępnej dla gospodarstw domowych. Jednym z nich jest wyznaczany przez Eurostat wskaźnik deprywacji mieszkaniowej rozumianej jako „akumulacja niedostatków w podstawowych warunkach mieszkaniowych. Jest ona rozpatrywana w trzech wymiarach: nieodpowiedniej do życia konstrukcji budynku, nieodpowiednim wyposażeniu w infrastrukturę techniczną oraz niewystarczającej przestrzeni w stosunku do użytkowników”¹³⁹.



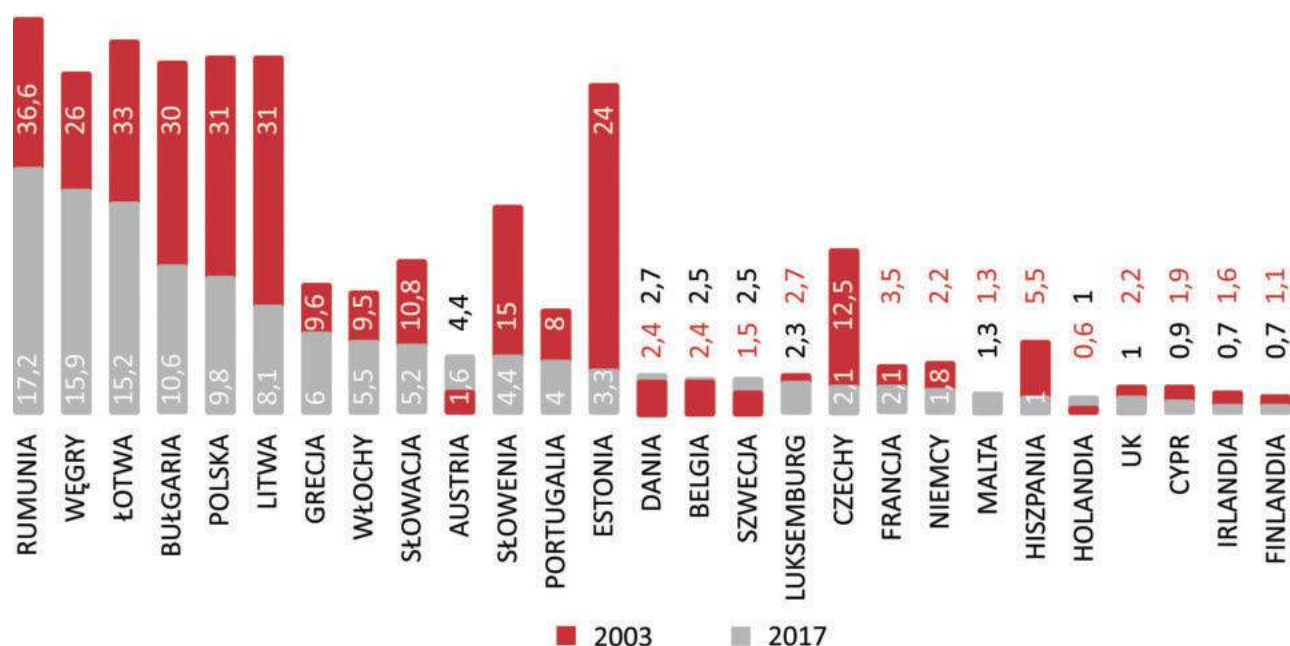
Rys. 4.1. Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Hypostat

¹³⁷ Żelazowski K., (2017), *Implikacje teorii praw własności...* op. cit., s. 11.

¹³⁸ Dane za 2017 r.

¹³⁹ Sikora-Fernandez D., (2018), *Deprywacja mieszkaniowa w Polsce na podstawie wybranych czynników, Space – Society – Economy*, nr 26, s. 105.



Rys. 4.2. Stopa deprivacji mieszkaniowej (%)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Eurostat

Deprywacja mieszkaniowa to przede wszystkim problem krajów Europy Środkowo-Wschodniej (por. rys. 4.2), które ze względu na odmienny model polityki mieszkaniowej oraz liczne ograniczenia zasobowe, typowe w gospodarkach socjalistycznych, nie były w stanie dostarczyć usługi mieszkaniowej o odpowiednim standardzie. Stopa deprivacji mieszkaniowej dla Polski wykazuje jednak silną tendencję spadkową i w 2017 r. wynosiła 9,8%. Symptomatyczne dla rynku krajowego są: przeludnienie mieszkań, niższy od średniej europejskiej odsetek mieszkań wyposażonych w instalacje techniczno-sanitarne oraz istotne obciążenie budżetów gospodarstw domowych wydatkami mieszkaniowymi.

Podstawowym wyznacznikiem możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych na zasadach rynkowych jest przede wszystkim siła nabywczą gospodarstw domowych. Rzuca ona zarówno na zakres, jak i formę konsumpcji mieszkaniowej. Jednym z popularnych mierników pozwalających identyfikować finansową dostępność mieszkań jest relacja średniego dochodu do rynkowej ceny mieszkania. Wskaźnik pozwala określić liczbę m.kw. powierzchni mieszkalnej dostępnej dla nabywców na rynku mieszkaniowym. Ponadto jego odwrotność (w postaci wskaźnika Price/Income) jest powszechnie stosowanym barometrem równowagi cenowej¹⁴⁰. W długoterminowej perspek-

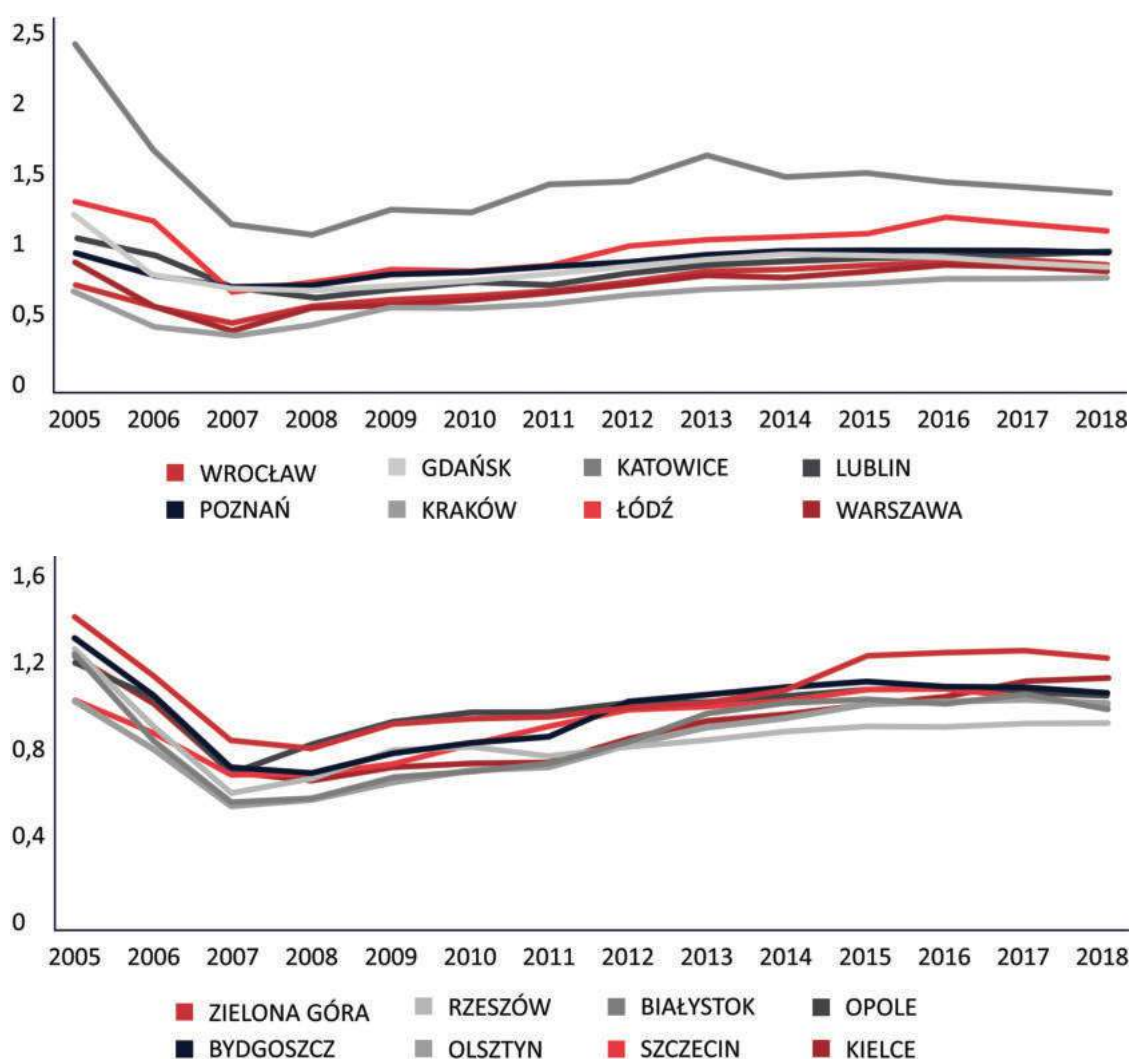
tywie rynki mieszkaniowe wykazują bowiem tendencję do utrzymywania siły nabywczej gospodarstw na stabilnym poziomie.

W przypadku rynku krajowego finansowa dostępność mieszkań w znaczącym stopniu kształtowana była przez zmiany cen nieruchomości mieszkaniowych. W latach 2006–2007 ceny mieszkań na wielu rynkach lokalnych wykazywały ponadprzeciętne tempo wzrostu. Ich dynamika wynikała ze skali niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych Polaków, które w warunkach malejących stóp procentowych oraz zwiększonej dostępności kredytów hipotecznych ujawniły się w postaci wzmożonego popytu efektywnego. Narastanie bańki cenowej przerwał globalny kryzys finansowy¹⁴¹, który stał się źródłem spowolnienia w sektorze mieszkaniowym w kolejnych latach.

Zmiany obserwowane na rynku osłabiły znacząco siłę nabywczą gospodarstw, która w latach 2005–2007 spadła o ok. 45%. W szczycie wzrostu cen średnie wynagrodzenie brutto pozwalało na zakup jedynie 0,6–0,7 m² mieszkania. W dużych miastach, takich jak Warszawa, Kraków czy Wrocław, dostępność finansowa mieszkań była jeszcze niższa (por. rys. 4.3.). Utrzymujący się w kolejnych latach trend wzrostu wynagrodzeń, przy względnej stabilizacji cen mieszkań podniósł potencjał nabywczy gospodarstw do poziomu z 2006 r. Nadal jednak jest on relatywnie

¹⁴⁰ Meen G., (2018), *How should housing affordability be measured*, UK Collaborative Centre for Housing Evidence, Report No R2018_02_01 oraz Ming-Chi Ch., I-Chun T., Chin-Oh Ch., (2007), *House prices and household income: Do they move apart? Evidence from Taiwan*, *Habitat International*, vol. 31(2), s. 243–256.

¹⁴¹ Żelazowski K., (2018), *Identyfikacja baniek cenowych na lokalnych rynkach mieszkaniowych w Polsce z wykorzystaniem testu GSADF*, *Świat Nieruchomości*, nr 104, s. 5–10.



Rys. 4.3. Finansowa dostępność mieszkań na lokalnych rynkach mieszkaniowych (w m²)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP oraz GUS

niski (w większości miast uwzględnionych w badaniu liczba m² powierzchni mieszkania dostępnych za średnie wynagrodzenie nie przekracza 1 m²).

Pomijając kwestie różnic dotyczących poziomu satysfakcji (użyteczności) czerpanej przez użytkowników mieszkań własnościowych i czynszowych, zasadniczy wpływ na wybór formy konsumpcji mieszkaniowej ma jej koszt. Dla mieszkań własnościowych będzie to rozłożony na lata koszt zakupu nieruchomości (wraz z kosztami dodatkowymi np. kosztem finansowania zewnętrznego, podatku od nieruchomości, ubezpieczenia, remontów), natomiast w przypadku najmu nieruchomości mieszkaniowej uwzględnić należy przede wszystkim czynsz rynkowy. W tabeli 4.3 zestawiono symulacje przeciętnej raty kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup nieruchomości mieszkaniowej oraz kosztu najmu mieszkania w latach 2006–2019.

W przyjętym horyzoncie trudno mówić o jednoznacznej relacji kosztów rozpatrywanych wariantów mieszkaniowych. W latach 2007–2012 ze względu na wyższe oprocentowanie kredytów mieszkaniowych rozwiązaniem korzystniejszym finansowo był najem mieszkania. Zasada ta obowiązywała na większości lokalnych rynków mieszkaniowych. Jednakże wraz z sukcesywnym spadkiem stóp procentowych w kolejnych latach oraz wyraźnym trendem wzrostowym stawek czynszu, tańszą alternatywą stanowił 30-letni, a nawet 20-letni kredyt hipoteczny.

Należy mieć na uwadze, iż bezpośrednie porównanie kosztów wskazanych form konsumpcji mieszkaniowej jest utrudnione. Wynika to m.in. z kosztów dodatkowych towarzyszących każdej z opcji, a także dużych różnic w ich elastyczności, co może mieć fundamentalne znaczenie dla poszczególnych gospodarstw domowych. W przypadku kredytu mieszkaniowego



Tab. 4.3. Analiza porównawcza raty kredytu mieszkaniowego oraz kosztów najmu

Rynek	Koszty	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Warszawa	rata kredytu (30l)	1949,9	2618,8	3230,5	2855,0	2720,0	2524,9	2457,8	1962,2	1991,9	1844,2	1866,8	1960,1	2100,3	2297,9
	rata kredytu (20l)	2346,3	3121,6	3678,5	3302,8	3200,4	2971,3	2865,4	2378,7	2439,4	2310,7	2334,7	2455,5	2634,7	2886,1
	czynsz miesięczny	1958,2	2170,7	2448,5	2351,3	2260,8	2233,6	2240,2	2246,6	2299,3	2372,9	2542,9	2626,6	2717,3	2806,5
7 miast*	rata kredytu (30l)	1184,5	1692,1	2101,1	1837,7	1736,7	1716,2	1672,6	1355,8	1317,4	1235,9	1253,3	1337,3	1459,4	1597,2
	rata kredytu (20l)	1425,3	2017,0	2392,5	2125,9	2043,4	2019,6	1950,0	1643,6	1613,3	1548,5	1567,4	1675,3	1830,7	2006,0
	czynsz miesięczny	1267,6	1411,8	1577,1	1544,4	1485,5	1475,1	1412,0	1462,5	1499,1	1597,4	1705,1	1793,8	1901,9	2067,2
10 miast**	rata kredytu (30l)	801,9	1169,1	1573,5	1413,7	1319,5	1320,6	1304,4	1072,9	1040,6	962,1	994,0	1022,3	1112,2	1246,3
	rata kredytu (20l)	964,9	1393,6	1791,6	1635,4	1552,5	1554,0	1520,8	1300,6	1274,4	1205,5	1243,2	1280,7	1395,2	1565,3
	czynsz miesięczny	994,5	1005,3	1099,7	1253,1	1169,3	1103,7	1122,8	1244,7	1276,2	1315,5	1366,8	1448,7	1512,2	1630,3

* Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Szczecin, Wrocław;

** Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra

Źródło; opracowanie własne

niezbędnymi warunkami jego uzyskania są m.in. posiadanie odpowiedniej zdolności kredytowej oraz wymaganego wkładu własnego¹⁴². Dla wielu gospodarstw domowych mogą one stanowić barierę finansową nie do pokonania. Ponadto na całkowity koszt kredytu poza odsetkami składają się m.in.: opłaty i prowizje (np. opłata za przyznanie kredytu, prowizja przygotowawcza) oraz koszty usług dodatkowych np. wyceny nieruchomości, ubezpieczenia, prowadzenia rachunku bankowego, których wysokość ustalana jest przez kredytodawcę. W przypadku najmu, poza czynszem rynkowym należy wziąć pod uwagę wpłaconą z góry kaucję, stanowiącą najczęściej 1–3 krotność miesięcznego czynszu. Mimo, iż ma ona zwrotny charakter, stanowi ona kapitał najemcy zamrożony przez czas trwania umowy najmu.

Założenia przyjęte w kalkulacji kosztów:

- Koszty wyznaczone zostały dla mieszkania 2-pokojowego o pow. 50 m²;

- Średnie ceny mieszkań oraz średnie stawki czynszu przyjęte zostały na poziomie szacowanym przez NBP;
- W kalkulacji raty kredytu pominięto wymagany wkład własny kredytobiorcy;
- Rata kredytu wyznaczona została przy założeniu metody annuitetowej;
- Koszty kredytu nie uwzględniają prowizji, opłat manipulacyjnych oraz innych dodatkowych kosztów.

Zakup mieszkania z wykorzystaniem kredytu hipotecznego lub jego najem to także odmienne rozwiązanie pod względem elastyczności. W pierwszym przypadku mamy do czynienia z wieloletnim, często 30-letnim zobowiązaniem, którego wysokość nie jest stała w czasie. Niekorzystne zmiany w otoczeniu gospodarczym (recesja, podwyżka stóp procentowych, pogarszająca się sytuacja na rynku pracy) bądź trudna sytuacja życiowa kredytobiorcy mogą sprawić, iż terminowa spłata kredytu będzie niemożliwa. Trudniej również w tym przypadku dostosować zakres usługi mieszkaniowej i jej koszty do aktualnej sytuacji

¹⁴² Zgodnie z Rekomendacją S od 1 stycznia 2017 r. wkład własny kredytobiorcy powinien wynosić co najmniej 20%.



finansowej gospodarstwa. Najem w tym kontekście jest zdecydowanie bardziej elastyczną formą pozwalającą szybciej i przy mniejszych obciążeniach finansowych dostosować standard mieszkaniowy do bieżących potrzeb.

Kolejną kwestią, która ma znaczenie w analizie opłacalności zakupu bądź najmu mieszkania, jest sposób postrzegania ponoszonych wydatków. Spłata kredytu mieszkaniowego często utożsamiana jest z inwestowaniem we własny majątek. Efektem wieloletnich wyrzeczeń jest własność nieruchomości mieszkaniowej, która służyć może także kolejnym pokoleniom. W przypadku najmu, płacony czynsz rynkowy rozumiany jest przez część gospodarstw jako finansowanie majątku osób trzecich bądź wydatki nieefektywne.

Należy zatem podkreślić, iż analiza i ocena kosztów poszczególnych form realizacji potrzeb mieszkaniowych ma charakter indywidualny i często subiektywny. Zależy nie tylko od uwarunkowań rynkowych, ale w znacznej mierze od preferencji i oczekiwań konkretnych podmiotów.

4.2.2. Determinanty strony podażowej

Identyfikując czynniki, mające wpływ na podaż mieszkań czynszowych, należy mieć na uwadze równoległe funkcjonowanie dwóch zasobów takich mieszkań: publiczny (prowadzony przede wszystkim przez gminy) oraz prywatny. Jest to o tyle istotne, iż nie w każdym z nich rachunek ekonomiczny ma charakter priorytetowy. Podaż komunalnych zasobów mieszkaniowych, których udział w całkowitych zasobach mieszkaniowych wynosił w 2018 r. 5,75%¹⁴³, jest w głównej mierze pochodną sytuacji ekonomicznej i mieszkaniowej społeczności lokalnej oraz możliwości finansowych gminy. W większości przypadków to właśnie drugi aspekt ma podstawowe znaczenie. Jednostki samorządowe dostosowują w związku z tym posiadany zasób mieszkaniowy do własnych możliwości jego utrzymania (finansowania z budżetu wydatków związanych z eksploatacją i technicznym utrzymaniem zasobu)¹⁴⁴.

Prywatny segment mieszkań czynszowych kieruje się w głównej mierze kryteriami efektywnościowymi. Mieszkania na wynajem stanowią jedną z popularnych form inwestowania dostępną dla gospodarstw domowych. O ich wyborze decyduje relacja oczekiwanej stopy zwrotu do ponoszonego ryzyka. Znaczenie ma także rentowność alternatyw inwestycyjnych,

którymi dla gospodarstw domowych są najczęściej lokaty terminowe czy obligacje skarbowe.

Odnosząc się do realiów rynku krajowego, średnia rentowność inwestycji w mieszkania na wynajem oscylowała w przedziale 4,5%-6,5%¹⁴⁵. Wahania stóp zwrotu wynikały w głównej mierze z różnej dynamiki cen oraz stawek czynszu. Na rynku zarysował się wyraźny cykl rentowności inwestycji w mieszkania czynszowe z fazą wzrostową w okresie 2008–2016 oraz fazą spadkową w pozostałych latach (por. rys. 4.4). Zmiany na poszczególnych rynkach lokalnych wykazywały duże podobieństwo, choć ze względu na korzystniejszą relację stawki czynszu do cen mieszkań, inwestycje w mniejszych miastach regionalnych zazwyczaj oferowały wyższą stopę zwrotu.

Utrzymująca się od 2013 r. tendencja spadkowa administracyjnych i rynkowych stóp procentowych spowodowała, iż klasyczne inwestycje, takie jak lokaty terminowe czy obligacje skarbowe, przestały być postrzegane przez gospodarstwa domowe jako atrakcyjne finansowo. Nieruchomości mieszkaniowe oferując 2–3 krotnie wyższe stopy zwrotu, przy nadal relatywnie niskim ryzyku, stały się w związku z tym popularnym kierunkiem inwestycyjnym. Historycznie niskie koszty kredytów hipotecznych stanowiły dodatkową zachętę do zakupu mieszkania na wynajem.

Na opłacalność inwestowania w mieszkania czynszowe wpływ mają także zasady opodatkowania osiągniętych przychodów. Wynajem nieruchomości może stanowić przedmiot działalności gospodarczej bądź źródło przychodów dla osób nieprowadzących działalności gospodarczej¹⁴⁶. W pierwszym przypadku uzyskane przychody z wynajmu podlegają opodatkowaniu na tych samych zasadach co inne przychody w ramach pozarolniczej działalności gospodarczej. Podatnik może wybrać opodatkowanie według skali podatkowej (zgodnie ze stawkami w danym roku podatkowym) lub podatek liniowy ze stawką 19%¹⁴⁷.

Przychody (dochody) osiągane z najmu prywatnego (poza działalnością gospodarczą) opodatkowane mogą być na zasadach ogólnych (według skali podatkowej) lub w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych¹⁴⁸. W pierwszym przypadku

¹⁴³ GUS, (2019), *Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2018 r.*, Warszawa, s. 9.

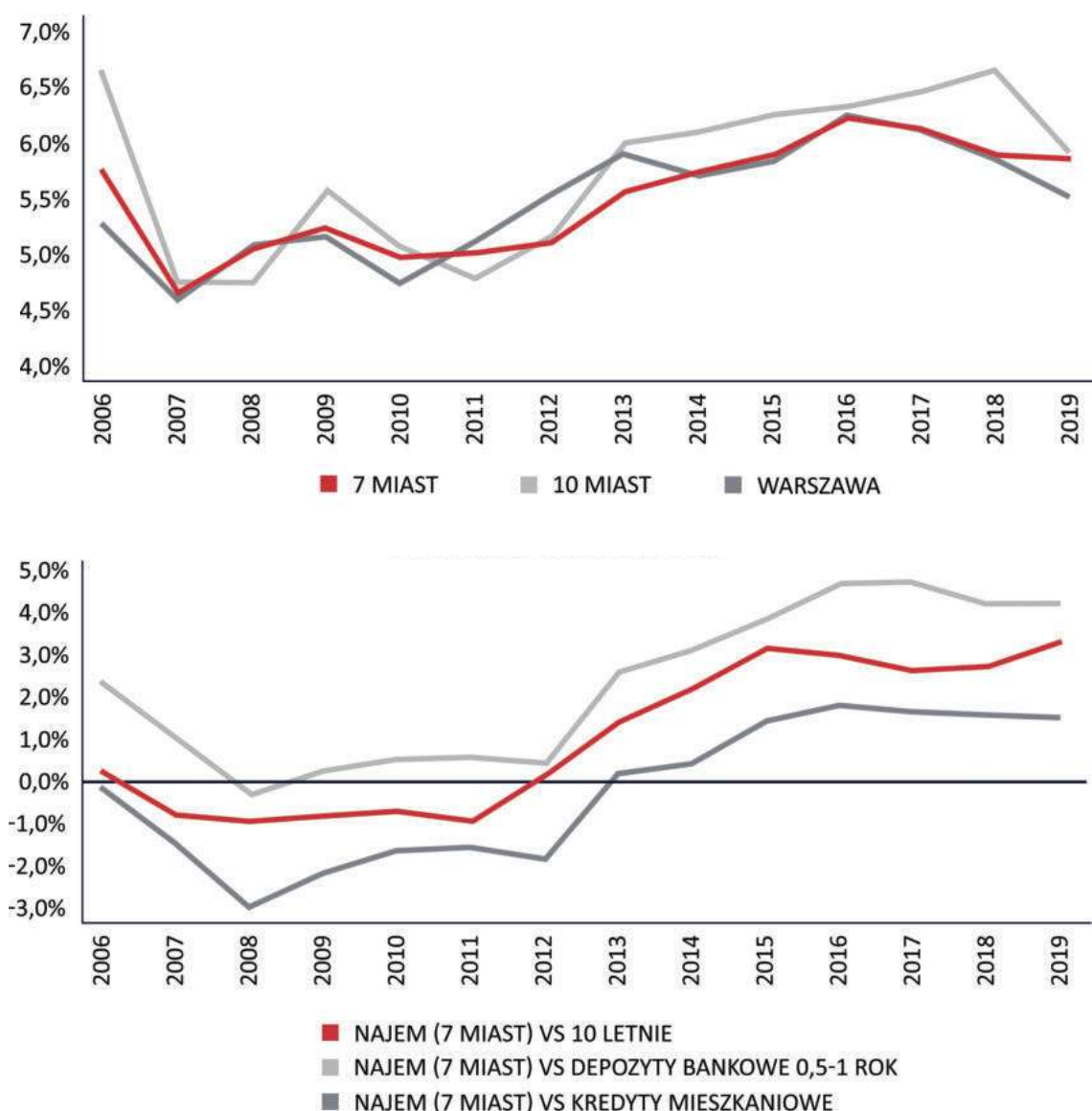
¹⁴⁴ Kucharska-Stasiak E., Załęczna M., Żelazowski K., (2014), *Prywatyzacja komunalnego zasobu...* op. cit., s. 138.

¹⁴⁵ Rentowność mieszkań na wynajem wyznaczona została na podstawie danych NBP w zakresie średnich cen mieszkań i stawek czynszu. W analizie założono wynajęcie nieruchomości przez 10 miesięcy w roku oraz zryczałtowany podatek od przychodów z najmu wg stawki 8,5%.

¹⁴⁶ E-Doradca podatkowy nr 12(76), Grudzień 2015, s. 9.

¹⁴⁷ Podstawka M., Deresz A., (2008), *Opodatkowanie najmu (i dzierżawy) nieruchomości, Acta Scientiarum Polonorum Oeconomia*, vol. 7(4), s. 48–49.

¹⁴⁸ Ministerstwo Finansów, *Opodatkowanie dochodów z najmu, dzierżawy osiągniętych poza działalnością gospodarczą*, Warszawa 2011.



Rys. 4.4. Zmiany rentowności inwestycji w mieszkania na wynajem na tle wybranych alternatyw inwestycyjnych

7 miast: Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Szczecin, Wrocław; 10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP, stooq.pl

podstawą opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę między przychodem z najmu i kosztami jego uzyskania obejmującymi m.in.: koszty remontu, wyposażenia nieruchomości, amortyzację, odsetki od kredytu przeznaczonego na zakup mieszkania¹⁴⁹. Podatek naliczany jest natomiast wg stawki progresywnej (17% oraz 32%). Przy zastosowaniu formy zryczałtowanej opodatkowania podstawą naliczania podatku jest przychód. Od 2018 r. obowiązują dwie stawki ryczałtu: 8,5% do kwoty

100 000 zł, natomiast od nadwyżki ponad tę kwotę ryczałt od przychodów ewidencjonowanych wynosi 12,5% przychodów¹⁵⁰.

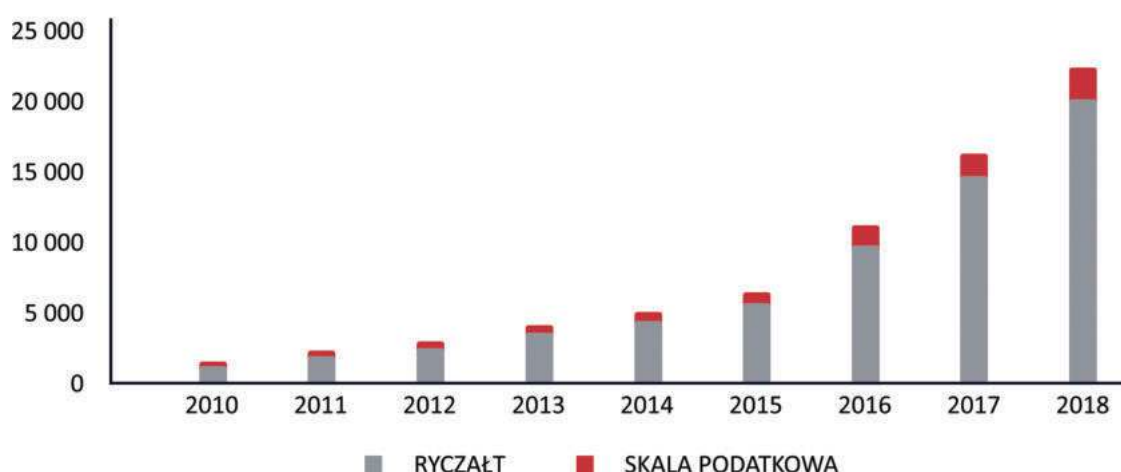
Prowadzona sprawozdawczość podatkowa pozwala w pewnym zakresie kwantyfikować rozmiary i rozwój prywatnego rynku najmu w Polsce. Zgodnie z danymi Ministerstwa Finansów liczba podmiotów deklarujących osiągnięcie przychodów/dochodów z wynajmu mieszkań sukcesywnie wzrasta – w ostatnich czterech

¹⁴⁹ Kluzek M., (2017), *Najem źródłem opodatkowania osób fizycznych*, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Nr 481, s. 25.

¹⁵⁰ Art. 12. Ustawy z dnia 20 listopada 1998r., o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne.

**Rys. 4.5.** Liczba podatników osiągających przychody z najmu

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Ministerstwa Finansów

**Rys. 4.6.** Liczba podatników zgłaszających najem okazjonalny

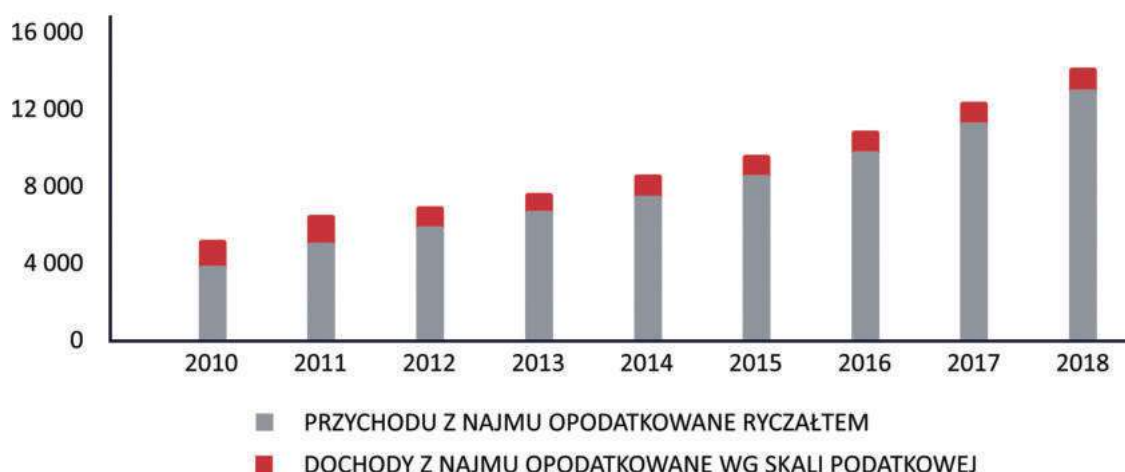
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Ministerstwa Finansów

latach w tempie 8% rocznie¹⁵¹ (por. rys. 4.5). W 2018 r. przychody z najmu osiągało niemal 780 000 podatników. Zdecydowana większość z nich (ok. 82%) wybierała ryczałt jako preferowaną formę opodatkowania. Wraz z pojawieniem się w porządku prawnym najmu okazjonalnego rośnie również liczba podatników, którzy dokonali jego zgłoszenia. W 2018 r. było to 22,6 tys. podmiotów (o 36% więcej niż w roku poprzednim). Mimo większej ochrony prawnej wynajmującego najem okazjonalny zadeklarowało jedynie 3% wszystkich podatników osiągających przychody z najmu (rys. 4.6).

¹⁵¹ Informacja dotycząca ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych za lata 2010–2018 oraz Informacja dotycząca rozliczenia podatku dochodowego od osób fizycznych za lata 2010–2018.

O rozwoju prywatnego rynku najmu świadczy również sukcesywnie rosnąca kwota deklarowanych przez podatników przychodów (dochodów) z najmu. W 2018 r. przekroczyły one 14 mld zł, a średnie tempo wzrostu w ostatnich 5 latach szacowane jest na poziomie 13% rocznie (rys. 4.7).

Dane podatkowe dają jedynie orientacyjny obraz skali prywatnego rynku najmu. Trudno na ich podstawie jednoznacznie określić część zasobu mieszkaniowego wynajmowanego na zasadach rynkowych. Przyjmując jednak, iż każdy z podatników wynajmuje jedynie jedną nieruchomość mieszkaniową otrzymujemy 780 tys. mieszkań czynszowych, co stanowi 5,34% krajowego



Rys. 4.7. Kwota zadeklarowanych przychodów/dochodów z najmu

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Ministerstwa Finansów

zasobu mieszkaniowego. Odsetek ten nie uwzględnia jednak szarej strefy, która według różnych szacunków może wynosić ok. 10% ogółu wynajmujących¹⁵².

4.3. Uwarunkowania demograficzne

Literatura przedmiotu, w tym badania Andrews i Sanchez wskazują, że jednym z uwarunkowań, które wpływają na status mieszkaniowy gospodarstw domowych, są czynniki demograficzne¹⁵³. Mogą one sprzyjać lub stanowić barierę dla rozwoju rynku najmu. Wśród nich należy wymienić wiek, stan cywilny, wydarzenia życiowe (np. rozwód, separacja, urodzenie dziecka), wykształcenie, poziom migracji wewnętrznych i zewnętrznych. Należy zaznaczyć, że najczęściej o preferencjach i możliwościach mieszkaniowych decyduje nie jeden, a większa ilość czynników demograficznych, np. wiek i wykształcenie. Ponadto, dodatkowo występują liczne współzależności np. pomiędzy czynnikami demograficznymi oraz ekonomicznymi. Oznacza to, że stosunek do najmu gospodarstwa domowego może być wypadkową łącznie wieku, stanu cywilnego, jak i poziomu dochodów. W efekcie struktura zasobów mieszkaniowych jest wynikiem oddziaływania zróżnicowanych i powiązanych ze sobą czynników społecznych i ekonomicznych.

O skali potrzeb mieszkaniowych i priorytetach polityki mieszkaniowej decyduje liczba ludności w państwie. W Polsce w latach 2000–2018 występowały okresy wzrostu i spadku populacji. Od 2011 r. widoczny jest spadek liczby ludności (rys. 4.8). Tendencja ta według badań GUS prognozowana jest w perspektywie

długookresowej, bo do 2050 r. W 2018 r. liczba ludności wyniosła 38,4 mln. W 2025 r. spadnie do 37,7 mln a w roku 2050 ma wynieść poniżej 34 mln. Negatywne prognozy demograficzne są m.in. konsekwencją starzejącego się społeczeństwa, a także migracją zagraniczną oraz niskim przyrostem naturalnym (rys. 4.9).

Kluczowymi czynnikami demograficznymi, wpływającymi na potrzeby mieszkaniowe, są wiek, płeć i status cywilny jednostki. W zależności od etapu życia, specyficznych wydarzeń (często losowych), przyjętych priorytetów zmieniają się preferencje mieszkaniowe społeczeństwa. Posiłkując się cyklem życia rodzinnego można wymienić kilka faz, które będą decydować o preferencjach konsumentów na rynku najmu i własności mieszkań:

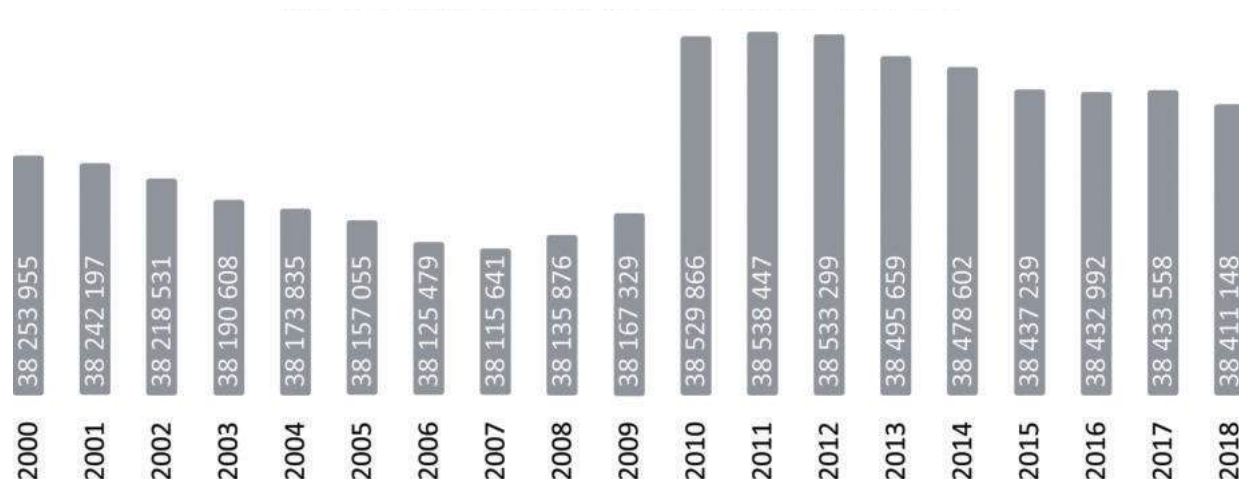
1. Narzeczeństwo;
2. Wczesny okres małżeństwa – bez dzieci;
3. Narodziny dziecka;
4. Rodzina z dziećmi w wieku szkolnym;
5. Rodzice oddzieleni od dzieci (etap „pustego gniazda”);
6. Emerytura i starość¹⁵⁴.

Pierwszą fazę wiąże się z momentem, kiedy osiągamy pełnoletność i podejmujemy ważne decyzje w naszym życiu, w tym związane z kontynuacją nauki. Według Głównego Urzędu Statystycznego, Polska należy do państw o wysokim poziomie wykształcenia mieszkańców na tle

¹⁵² Stowarzyszenie Mieszkaniowicz, *Rynek najmu detalistów – Raport z podatków za 2017 r.*

¹⁵³ Andrews D., Sanchez A., (2011), *The Evolution of Homeownership Rates in Selected OECD Countries: Demographic and Public Policy Influences*, OECD Journal of Economic Studies, vol. 2011/1.

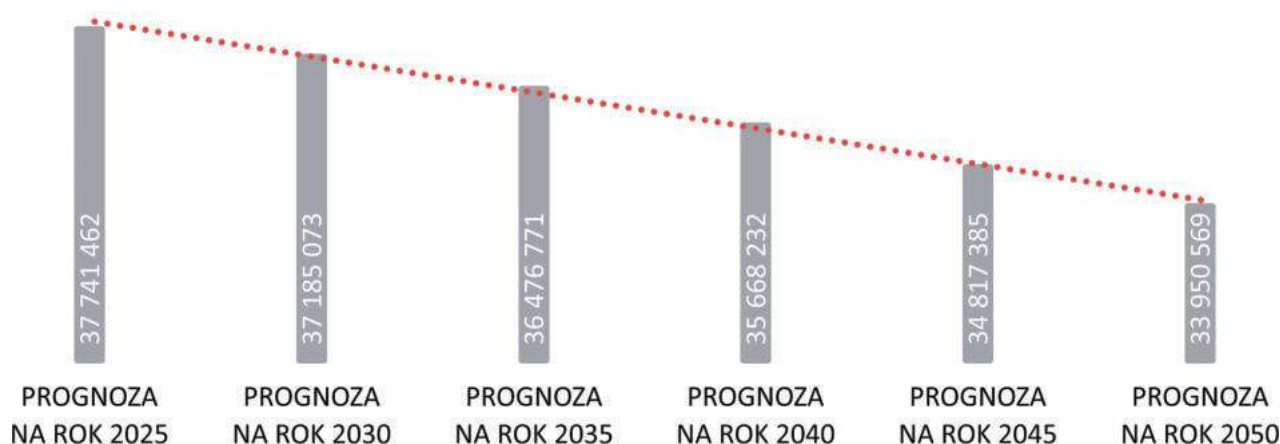
¹⁵⁴ Dybowska E., (2012), *Teoria systemowej pracy z rodziną*, Regionalny Ośrodek Polityki Społecznej w Krakowie, Kraków, http://www.szko-leniapokl.rops.krakow.pl/pliki_ed/file/publikacje/TSPzR_v1.pdf, s. 10; dostęp: 24.04.2020.



Rys. 4.8. Liczba ludności w Polsce w latach 2000–2018

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych statystycznych GUS

*Dane o liczbie ludności dla lat 1999–2009 ustalono na podstawie Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z dnia 20 maja 2002 r. oraz danych sprawozdawczości bieżącej. Od 2010 r. natomiast na podstawie wyników Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z dnia 31 marca 2011 r. oraz danych sprawozdawczości bieżącej por. GUS, Rocznik Demograficzny, Warszawa 2019, s. 71–72.



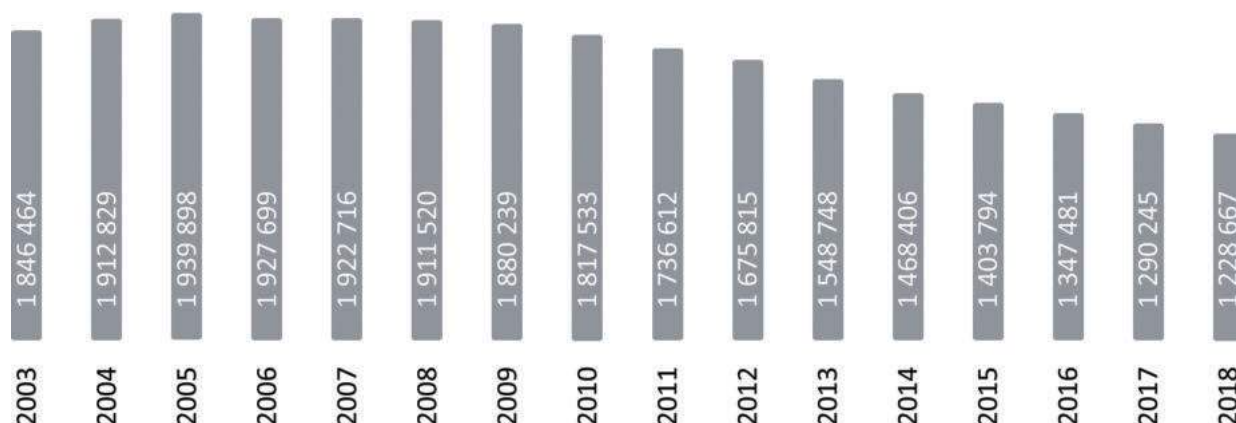
Rys. 4.9. Prognozy liczby ludności w Polsce do roku 2050

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych statystycznych GUS

państw członkowskich Unii Europejskiej, a liczba osób z wykształceniem wyższym systematycznie zwiększa się¹⁵⁵. Podjęcie studiów wyższych to coraz częściej naturalna i kolejna faza w życiu młodego człowieka, która decyduje o przyszłym zawodzie i poziomie dochodów. Studiowanie często wiąże się z opuszczeniem rodzinnego domu. W zależności od dostępności transportowej miejsca studiowania, kosztów dojazdu oraz kosztów najmu, młodzi ludzie podejmują decyzje o przeprowadzce. W efekcie stają się najemcami mieszkań na obszarach miejskich, najczęściej w sytuacji, kiedy dostępność do domów studenckich jest ograniczona. Wyjątkiem

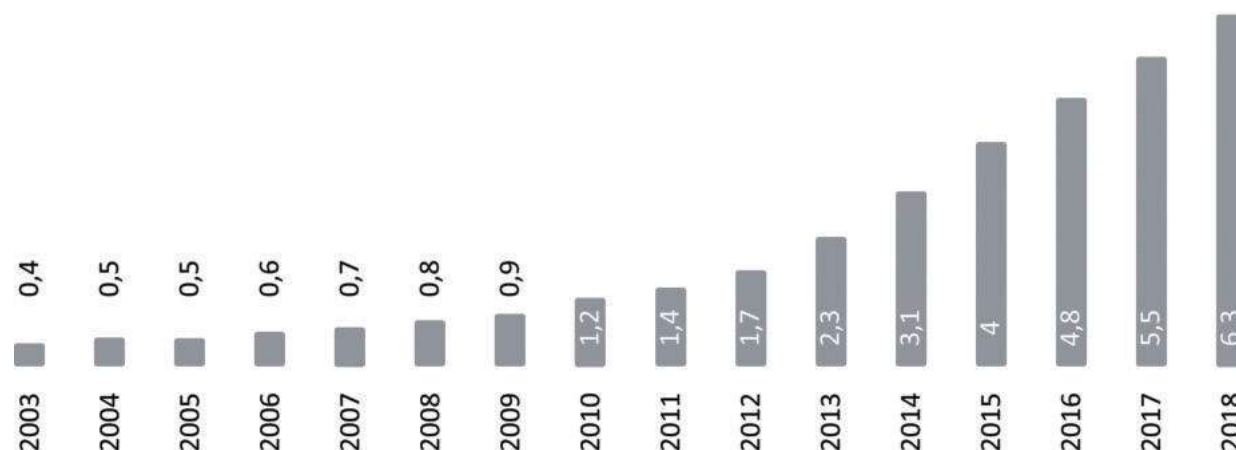
może być np. sytuacja dotycząca zakupu przez rodziców mieszkania dla dziecka na czas studiowania lub goszczenie u rodziny zamieszkującej wybrane do studiowania miasto. Potencjalnym najemcą lokum może stać się zarówno mieszkaniec kraju, jak i student cudzoziemiec studiujący na polskich uczelniach. Według GUS liczba studentów w Polsce w 2003 r. wyniosła 1 846,5 tys. W ciągu 15 lat zmniejszyła się aż o ponad 600 tys. W rezultacie, łączna liczba osób studiujących w 2018r. wyniosła 1 228,7 tys. (rys. 4.10.). Pozytywnym zjawiskiem jest to, że Polska staje się państwem coraz bardziej atrakcyjnym dla studentów z całego świata. W 2003 r. udział studentów zagranicznych w ogóle studentów wyniósł 0,4%, a w 2018 r. odsetek ten wzrósł do poziomu 6,3%. Oznacza to, że w 2003 r. studentów cudzoziemców było 7,4 tys., a w 2018 roku już 77,4 tys. (rys. 4.11.)

¹⁵⁵ GUS, Kapitał ludzki w Polsce w latach 2014–2018, s. 32–33; <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/inne-opracowania/inne-opracowania-zbiorcze/kapital-ludzki-w-polsce-w-latach-2014-2018,8,7.html> dostęp: 20.04.2020



Rys. 4.10. Liczba studentów w Polsce w latach 2003–2018

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych statystycznych GUS



Rys. 4.11. Udział studentów zagranicznych w ogóle studentów w Polsce w latach 2014–2018

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych statystycznych GUS

Młode osoby mogą częściej być skłonne do najmu mieszkania, ze względu na pierwsze wejście na rynek pracy, brak dotychczasowych oszczędności, niskie dochody i niewystarczającą zdolność kredytową. Jak wynika z badań, najem może być wybierany przez młodsze osoby, często stanu wolnego jako tymczasowe rozwiązanie. W dłuższej perspektywie rozważany jest zakup mieszkania jako zaspokojenie potrzeby mieszkaniowej, który wzmacnia trwały związek, małżeństwo i macierzyństwo¹⁵⁶. W Polsce nadal spory odsetek młodych osób w wieku 25–34 mieszka z rodzicami. Przy średniej dla UE równej 28,6%, w Polsce wskaźnik "gniazdownictwa" wynosi aż 45,1% (stan na 2018 r.)¹⁵⁷. Zjawisko to spowodowane jest często

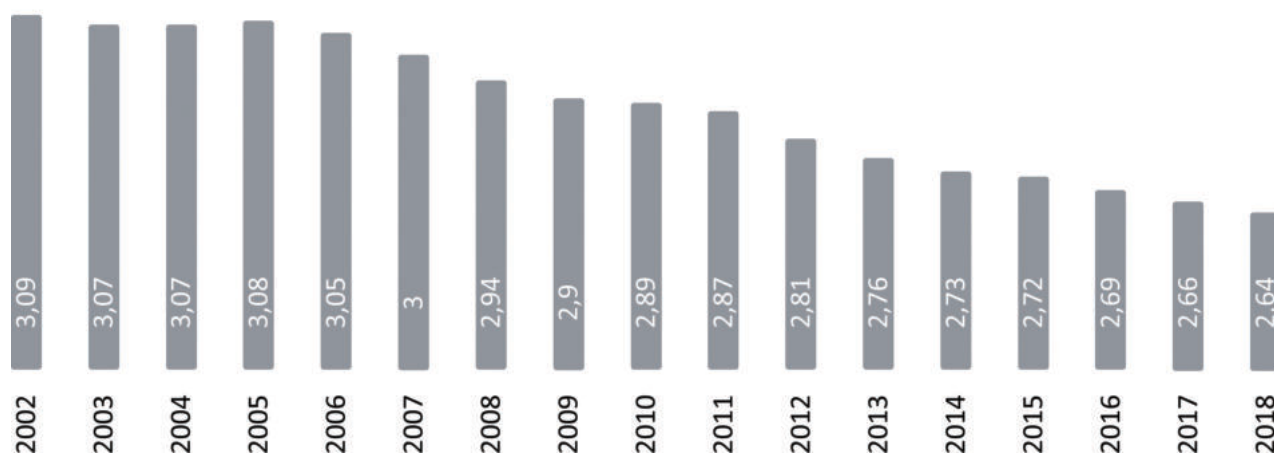
brakiem zdolności finansowych młodych osób, jak i czynnikami behawioralnymi (np. przywiązaniem do miejsca, wygodnictwem), ograniczając popyt na najem lub zakup mieszkania.

Wiek determinuje postrzeganie najemcy pod kątem zdolności finansowych i pewności najmu. Młodzi ludzie ze względu na wyższe ryzyko, związane z utratą płynności finansowej, uważani są za mniej pewną i stabilną grupę najemców. Wynikiem takiego postrzegania jest to, że płacą oni wyższe czynsze aniżeli osoby w średnim wieku¹⁵⁸. W efekcie, wyższe opłaty mogą ograniczać możliwości najmu osób w młodym wieku.

¹⁵⁶ Rubaszek M., Czerniak A., (2017), *Preferencje Polaków...* op. cit., s. 199.

¹⁵⁷ <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do> dostęp: 25.05.2020.

¹⁵⁸ Augustyniak H., Łaszek J., Olszewski K., Waszczuk J., (2013), *To rent or to buy – analysis of housing tenure choice determined by housing policy*, Economic Institute Warsaw, s. 18 i dalsze.



Rys. 4.12. Przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym w Polsce w latach 2002–2018

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych statystycznych GUS.

Faza druga cyklu życia rodzinnego wiąże się z zawarciem małżeństwa (stworzeniem związku). Liczba małżeństw w Polsce na 1000 mieszkańców przyjmuje w ostatnich latach stałe wartości równe 5,0 (w 2005 r.: 5,4)¹⁵⁹. To właśnie na etapie małżeństwa potrzeby mieszkaniowe najczęściej ewoluują. Młode osoby, w zależności od sytuacji finansowej, która często ulega poprawie, decydują, czy stać się najemcą czy zakupić mieszkanie. Najczęściej decyzje mieszkaniowe są uwarunkowane stylem życia (np. podróżnik, nomad), modelem spędzania wolnego czasu, rozwojem kariery zawodowej, czynnikami behawioralnymi, kulturowymi oraz miesięcznymi kosztami kredytu hipotecznego i kosztami najmu. Zaciągnięcie kredytu hipotecznego wiąże się z koniecznością wpłaty wkładu własnego, co zależy od zgromadzonych oszczędności. Rosnące ceny nieruchomości i zaostrzające się obecnie wymagania banków – min. 30% wkładu własnego na czerwiec 2020 r. – mogą ograniczać zdolności finansowe polskiego społeczeństwa. Wyższe szanse zaciągnięcia kredytu mają gospodarstwa domowe, które nie posiadają dzieci. Im większa liczba potomstwa, tym zdolność kredytowa obniża się. W 2018 r. 55% małżeństw z 1 dzieckiem, 45% z dwójką dzieci oraz 35% z trójką potomstwa posiadała zdolność kredytową (stan na 2018 r.)¹⁶⁰. W rezultacie, nasilające się bariery w nabyciu mieszkania ze względu na zaostrzające się warunki udzielania kredytów mogą potencjalnie przełożyć się na wzrost popytu na rynku najmu. Badania wskazują, że oszczędzanie długoterminowe nie jest silną cechą polskiego społeczeństwa, pomimo, że jest ono świadome jego korzyści oraz daje powód do dumy¹⁶¹. Konsumpcjonizm i ograniczone możliwości finansowe oraz niska

skłonność do oszczędzania mogą dodatkowo osłabić zdolności kredytowe gospodarstw domowych, a dalej obniżyć popyt na mieszkania własnościowe.

Faza trzecia i czwarta wiąże się z narodzeniem pierwszego i kolejnego dziecka. Na tym etapie następuje stabilizacja finansowa gospodarstwa domowego, które w zależności od liczby dzieci, będzie dążyło do poprawy jakości życia, w tym poprawy komfortu mieszkaniowego. Współczynnik dzietności w Polsce jest niski. W latach 90. XX w. wynosił 2, przy czym w miastach był niższy niż na wsiach (powyżej 2,5). W 2018 r. osiągnął jak dotąd najniższą wartość równą 1. Innym wskaźnikiem obrazującym sytuację demograficzną w kraju jest przyrost naturalny na 1000 mieszkańców. Wskaźnik w Polsce w 2018 r. wyniósł -0,7. O skali negatywnych zmian świadczy jego spadek od 1990 roku z 4,1 do -0,7162. W Polsce negatywnym zjawiskiem w obszarze demografii jest malejąca od 2002 r. przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym. W 2002 r. gospodarstwo domowe tworzyły średnio 3 osoby (wskaźnik wynosił 3,09). Do 2018 roku gospodarstwa domowe zmniejszyły swoją liczebność – przeciętna liczba osób wynosi zaledwie 2,64 (rys. 4.12).

Faza piąta to moment, kiedy dzieci wyprowadzają się z domów, np. na studia do innego miasta, kraju lub tworzą osobne gospodarstwa domowe. **Faza szósta**, ostatnia wiąże się z przejściem na emeryturę, obniżeniem aktywności zawodowej czy śmiercią współmałżonka. Badania wskazują, że osoby starsze postrzegają się jako te, które traktują zakup mieszkania jako pewną inwestycję i szansę na dodatkowe dochody w przyszłości (sprzedaż, wynajem). Ta grupa osób również może postrzegać własność jako zasób,

¹⁵⁹ GUS, Bank Danych Makroekonomicznych.

¹⁶⁰ Ministerstwo Rozwoju, Raport. Stan mieszkalnictwa w Polsce, Warszawa 2020, s. 9.

¹⁶¹ Raport, Oszczędzanie długoterminowe – opinie, postawy i oczekiwania polskiego społeczeństwa, TNS Polska dla Związku Banków Polskich, 2014.

¹⁶² Dane GUS.

który w późniejszym czasie może zostać przekazany innym członkom rodziny (np. w postaci darowizny, spadku)¹⁶³. Na tym etapie starsze gospodarstwa domowe mogą więc pozostać przy zamieszkiwanej dotychczas nieruchomości, którą traktują jako przyszły spadek dla potomstwa. Mogą również sprzedać mieszkanie ze względu na wysokie koszty utrzymania w relacji do otrzymywanej emerytury lub renty, tym bardziej w sytuacji zostania wdowcem (wdową) czy pogarszającego się zdrowia. W tym przypadku osoby starsze mogą wejść na rynek najmu. Badania Painter, Lee wskazują, że trudno jest jednoznacznie określić, jakie są zachowania starszych osób na rynku mieszkaniowym. Przyczyną do zamiany własności na najem mogą stać się wymienione wydarzenia (wiek emerytalny, śmierć małżonka, zdrowie). Innym potencjalnym czynnikiem, wpływającym na zmianę potrzeb mieszkaniowych starszych gospodarstw domowych, jest odległość zamieszkania od potomstwa. Jeżeli odległość jest bliska, zmiana miejsca zamieszkania może nie wchodzić w grę ze względu na potrzebę opieki i utrzymania bliskich relacji z potomstwem. Inaczej może być w przypadku, kiedy relacje z dziećmi są trudne, a bezpośredni kontakt należy do rzadkich¹⁶⁴.

W Polsce liczba osób w wieku poprodukcyjnym wzrasta. Jej udział w strukturze ludności według grup ekonomicznych w 2002 r. wyniósł 15,1%, a w 2018 r. już 21,4%. O starzejącym się społeczeństwie świadczy również współczynnik obciążenia demograficznego osobami starszymi (stosunek liczby osób w wieku nieprodukcyjnym do liczby osób w wieku produkcyjnym). W 2005 r. wyniósł 18,1, a w 2018 r. osiągnął już poziom 26,1.

Rozważając cykl życia rodzinnego, należy nie zapominać o innych możliwych do wystąpienia sytuacjach związanych z aspektami demograficznymi. Po pierwsze młode osoby mogą nigdy nie wejść w fazę drugą, ze względu na pozostanie singlem¹⁶⁵, traktowanie priorytetowo kariery zawodowej, niezależności i mobilności przestrzennej. Inną sytuacją może być rozwód lub separacja, które wiążą się z koniecznością wyprowadzki z rodzinnego domu. Obie sytuacje mogą wymagać dostępu do mieszkań na rynku najmu¹⁶⁶. W Polsce liczba separacji na 1000 małżeństw zmniejsza się. W 2010 r. wskaźnik wyniósł 12, a w 2019 r. już tylko 6. Analizując liczbę rozwodów

na 1000 małżeństw można stwierdzić, że wskaźnik w ostatnich latach wzrasta. W 2016 r. przyjął poziom 328, a w 2019 r. już 356.

Na rozwój najmu mieszkań w kraju wpływa stopień migracji wewnętrznych (mobilność na krajowym rynku pracy) i zewnętrznych (napływ imigrantów do kraju goszczącego). Napływ imigrantów na krajowy rynek pracy – migracja ekonomiczna – może skutkować wzrostem popytu na usługi najmu. Osoby, które napływają do kraju goszczącego w celu podjęcia pracy, najczęściej wynajmują mieszkanie. Mogą być tego dwie przyczyny. Po pierwsze, w kraju goszczącym możliwości finansowe są zbyt niskie, aby na start w nowym miejscu zakupić mieszkanie. Po drugie, na preferowanie najmu będzie wpływać cel i czas pobytu poza krajem macierzystym. Jeżeli jest on głównie zarobkowy i tymczasowy, wówczas zakup mieszkania może wyłącznie ograniczyć mobilność jednostek¹⁶⁷. W tej sytuacji najem mieszkania może być łatwiejszy ze względu na łatwość wejścia i wyjścia z rynku nieruchomości.

Według aktualnych danych rządowych Polska od trzech lat jest po Wielkiej Brytanii najbardziej atrakcyjnym krajem dla cudzoziemców. W 2019 r. liczba pozwoleń na pobyt czasowy wyniosła 240 710 (w 2010 r.: 26 738), a pozwoleń na pobyt stały 75 454 (w 2010 r.: 17 523) (rys. 4.13)¹⁶⁸.

Największą grupą wiekową napływającą do kraju jest ludność w wieku 20–39 lat. W 2019 r. było to 24 246 osób, które stanowiły 57,4% wszystkich imigrantów. Na drugim miejscu jest ludność w wieku 40–59 lat (26,0%), a na dalszych miejscach, poniżej 20 roku życia (12,2%), pomiędzy 60–79 rokiem (4,0%) i powyżej 80 lat (0,4%). Mężczyźni stanowili większość wszystkich imigrantów (64%). Imigranci pochodzili głównie z Ukrainy (50,9%), Białorusi (5,9%), Niemiec (5,1%), Rosji (2,9%) i Wietnamu (2,8%). Atrakcyjność Polski dla imigrantów jest zróżnicowana regionalnie. Najwięcej decyzji pozytywnych wydanych zostało przez Wojewodę Mazowieckiego, Małopolskiego, Wielkopolskiego, Łódzkiego, Dolnośląskiego i Śląskiego oraz Pomorskiego. Najmniej w województwach tworzących ścianę wschodnią oraz opolskim i lubuskim, czyli województwach najsłabszych ekonomicznie¹⁶⁹.

Na poziom najmu lub własności mieszkania wpływa również poziom migracji wewnętrznych. Jedną

¹⁶³ Augustyniak H., Łaszek J., Olszewski K., Waszczuk J., (2013), *To rent or to buy...* op. cit., s. 18 i dalsze.

¹⁶⁴ Painter G., Lee K., (2009), *Housing tenure transitions of older households: Life cycle, demographic, and familial factors*, Regional Science and Urban Economics, No. 39, s. 758–759.

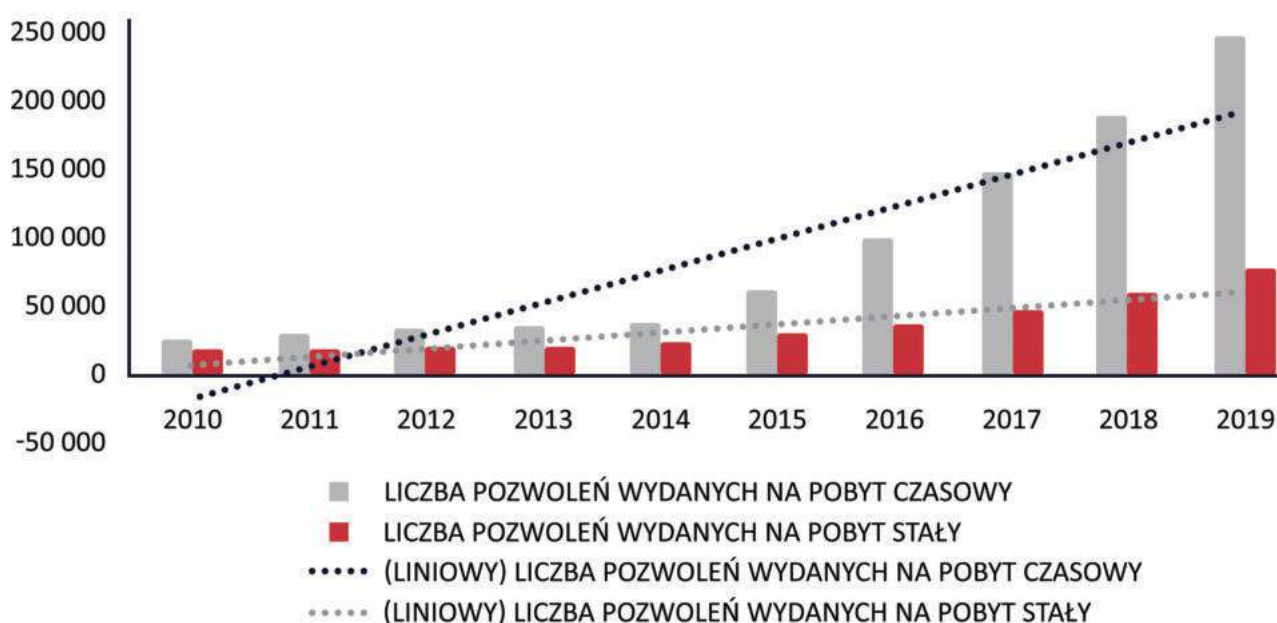
¹⁶⁵ Rubaszek M., Czerniak A., (2017), *Preferencje Polaków...* op. cit., s. 199.

¹⁶⁶ Mikołaj J., Kulu H., (2018), *Short- and long-term effects of divorce and separation on housing tenure in England and Wales*, Population Studies, vol. 72(1), s. 17–39.

¹⁶⁷ Augustyniak H., Łaszek J., Olszewski K., Waszczuk J., (2013), *To rent or to buy...* op. cit., s. 5.

¹⁶⁸ <https://migracje.gov.pl/statystyki/zakres/polska/typ/dokumenty/widok/wykresy/rok/2020/> dostęp: 05.05.2020r.

¹⁶⁹ <https://migracje.gov.pl/statystyki/zakres/polska/typ/dokumenty/widok/wykresy/rok/2020/> dostęp: 05.05.2020r.



Rys. 4.13. Liczba pozwoleń wydanych cudzoziemcom na pobyt czasowy i stały w Polsce w latach 2010–2019

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych <https://migracje.gov.pl/>; (dostęp: 05.05.2020r.)

z przyczyn migracji wewnętrznych jest zmiana miejsca pracy, która najczęściej dotyczy osób w wieku produkcyjnym. W sytuacji, kiedy zmieniamy miejsce zamieszkania podążając za pracą, uwzględniamy czynnik ryzyka niepowodzenia i maksymalizację poczucia bezpieczeństwa finansowego. Stąd też nie będziemy skłonni w nowym miejscu na zakup mieszkania na własność (tu również znaczenia nabiera decyzja o krótko- lub długotrwałym pozostaniu w danej lokalizacji). Zakup mieszkania jest zbędny w sytuacji, kiedy podejmowana praca wiąże się z finansowaniem przez pracodawcę kosztów najmu mieszkania. Podobnie w sytuacji niestabilnych dochodów i warunków pracy, jak i braku dotychczasowych oszczędności (dotychczasowe niskie zarobki, nadmierny konsumpcjonizm) zakup będzie niemożliwy. Na preferencje zakupu lub najmu równolegle wpływają miesięczne koszty najmu oraz rata kredytu. Jeżeli miesięczny koszt najmu mieszkania jest porównywalny z miesięcznymi kosztami zakupu mieszkania, to gospodarstwa domowe mogą preferować zakup mieszkania. W efekcie, mobilność zawodowa może zejść na drugi plan¹⁷⁰.

Według badań większość pracowników – Polaków, nie planuje zmienić pracy w najbliższym czasie. Osoby, które zdecydowały się ją zmienić, najczęściej kierowały się potrzebą rozwoju zawodowego, aniżeli wyższym wynagrodzeniem. Młodzi na rynku pracy mają problemy ze sprecyzowaniem swoich potrzeb

i kierunków ścieżki zawodowej. Grupę tę stanowi około 50% osób w przedziale wiekowym 18–26 lat. Najbardziej atrakcyjnymi sektorami dla wchodzących na rynek pracy jest sektor IT i nowych technologii. Można się spodziewać, że województwa i miasta, w których te branże dynamicznie się rozwijają, będą charakteryzować się większym napływem osób o tym wykształceniu¹⁷¹.

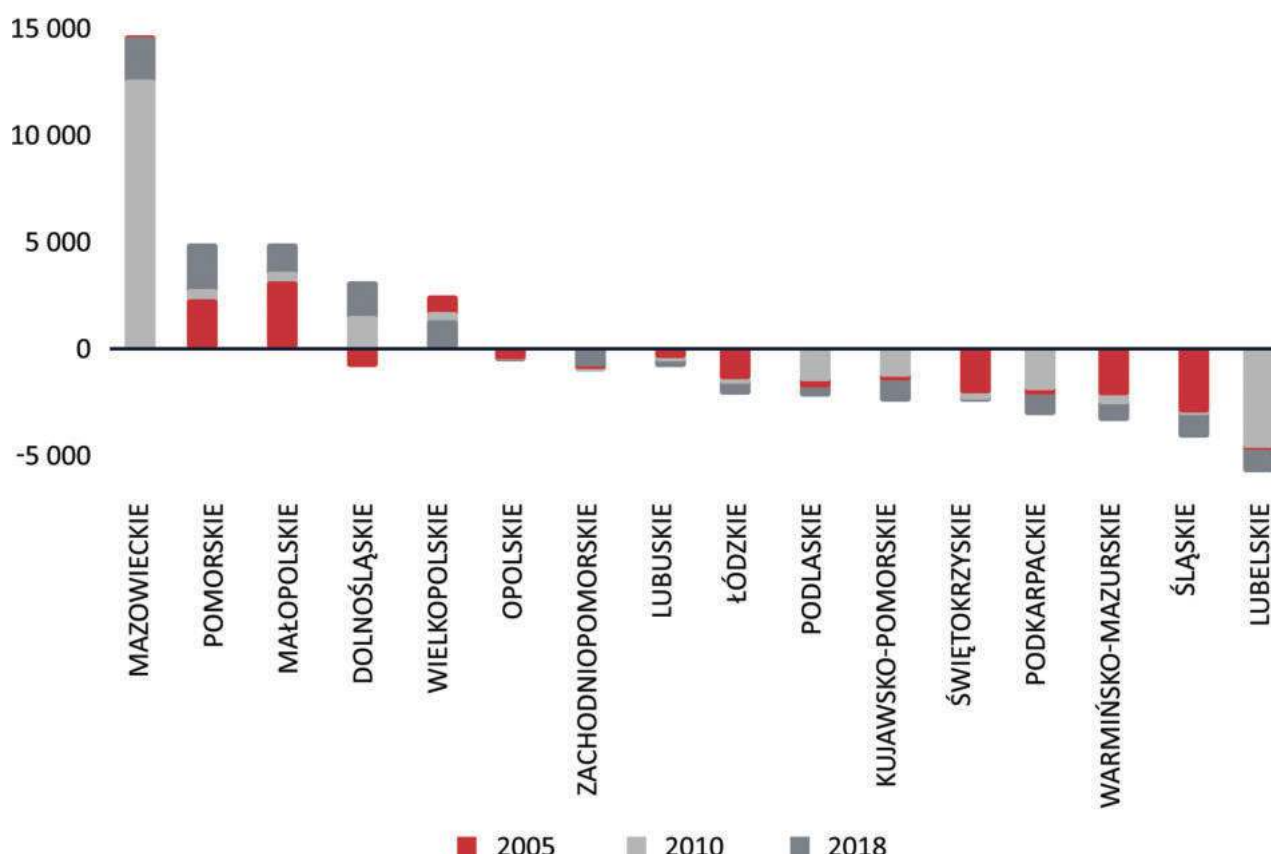
Migracje stałe wewnętrzne w Polsce są zróżnicowane regionalnie. Najwyższe saldo migracji w 2018 r. zarejestrowano w województwie mazowieckim (14 686), a dalej – pomorskim, małopolskim i dolnośląskim. Dla pozostałych województw zarejestrowano saldo ujemne. Najniższe rejestruje się dla województw: lubelskiego, śląskiego, warmińsko-mazurskiego, podkarpackiego i świętokrzyskiego (rys. 4.14.)

Na rynek najmu i własności może mieć wpływ emigracja Polaków, którzy często po 2004 r. decydowali się na wyjazd z kraju ze względu na problemy finansowe i mieszkaniowe. Według badań zrealizowanych w 2015 r., 72% ankietowanych знаło osoby, które ze względu na złą sytuację mieszkaniową zdecydowały się wyjechać za granicę¹⁷². Emigracja Polaków na pobyt stały i czasowy była intensywna po wejściu

¹⁷⁰ Augustyniak H., Łaszek J., Olszewski K., Waszczuk J., (2013), *To rent or to buy... op. cit.*, s. 5.

¹⁷¹ PARP, *Rynek pracy, edukacja, kompetencje Aktualne trendy i wyniki badań Kwiecień 2019*, https://www.parp.gov.pl/storage/publications/pdf/Raport_Rynek-pracy_kwiecień-2019.pdf, s. 15–16, dostęp: 06.06.2020.

¹⁷² Salamon M., Muzioł-Węclawowicz A. (red.), (2015), *Mieszkalnictwo w Polsce. Analiza wybranych obszarów polityki mieszkaniowej*, Fundacja Habitat for Humanity Poland, Warszawa, s. 37.



Rys. 4.14. Saldo migracji stałych wewnętrznych w Polsce latach 2005, 2010 i 2018

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych statystycznych GUS.

Polski do Unii Europejskiej. Liczba emigrantów do 2013 r. przyjmowała tendencję rosnącą. Od 2014 r. społeczeństwo polskie coraz częściej decyduje się na pozostanie w kraju. Przyczyną jest poprawa sytuacji gospodarczej, a także jakości życia, która uległa zmianie dzięki korzystnej polityce społecznej. W 2019 r. kraj opuściło 10,7 tys. osób, a w 2013 r.: 31,1 tys.¹⁷³.

Z powodu pandemii, w zorganizowanej przez rząd akcji „LOT do domu” powróciło do Polski około 55 tys. osób (stan na kwiecień, 2020 r.), zasilając częściowo krajowy rynek najmu w sytuacji kryzysowej. Negatywnym zjawiskiem dla rynku nieruchomości stała się emigracja cudzoziemców – powroty do krajów macierzystych. Według danych GUS w marcu i kwietniu Polskę opuściło aż 223 tys. cudzoziemców. Oznacza to, że liczba przebywających w kraju cudzoziemców w ciągu dwóch miesięcy zmniejszyła się o 10,1% w porównaniu z liczebnością populacji z końca lutego¹⁷⁴. Trudno na ten moment wskazać, jaki będzie wpływ zasygnalizowanego zjawiska na rynek mieszkaniowy.

4.4. Uwarunkowania behawioralne i kulturowe

W kontekście rozwoju rynku najmu coraz częściej dostrzegane jest, obok czynników ekonomicznych, znaczenie czynników behawioralnych (np. uwidocznione w globalnym kryzysie finansowym z 2008) i kulturowych. Są one związane z indywidualnym postrzeganiem i stosunkiem społeczeństwa do najmu oraz posiadania mieszkania na własność. Badania Hennessey wskazują, że nie zawsze gospodarstwa domowe wykazują racjonalne podejście w kontekście wyborów mieszkaniowych. To właśnie czynniki psychologiczne, powiązane z emocjami i wartościami, stają się priorytetowe przy nabywaniu własności, nawet kiedy czynniki ekonomiczne obiektywnie nie potwierdzają słuszności podejmowanej decyzji¹⁷⁵.

Zachowanie jednostki i jej stosunek do najmu i własności może wynikać z czynników behawioralnych wewnętrznych oraz zewnętrznych, które płyną z otoczenia, w którym funkcjonuje. Pierwsze, wewnętrzne

¹⁷³ GUS, Bank Danych Makroekonomicznych.

¹⁷⁴ GUS, (2020), *Populacja cudzoziemców w Polsce w czasie COVID-19*, s. 1.

¹⁷⁵ Hennessey S., (2001), *The Impact of the Tenure Choice Decision on Future Household Wealth* por. Bazyl M., (2010), *Factors Influencing Tenure Choice in European Countries*, Central European Journal of Economic Modelling and Econometrics, s. 373.



wiążą się z indywidualnymi cechami charakteru jednostki. To własne przekonania i postawy, normy i wartości ukształtowane oraz obowiązujące w danym społeczeństwie lokalnym. Oznacza to, że w procesie podejmowania decyzji, która w warunkach ekonomicznych powinna być jak najbardziej racjonalna, zaczynają dominować inne, psychologiczne czynniki. Racjonalność to podstawowe pojęcie w ekonomii związane z zachowaniem jednostki. Czynniki wewnętrznymi, które wpływają na decyzje *homo sapiens oeconomicus*, w tym również na preferencje, co do najmu czy własności mieszkania mogą być własne przekonania, nawyki, zdolność do podejmowania decyzji, podatność na wpływ innych, wiedza ekonomiczna, emocje i przywiązanie np. do miejsca, skłonność do przyjmowania zachowań innych (np. powtarzanie zachowań po rodzicach), stosunek do ryzyka czy niechęć do zmian. Czynniki wewnętrzne wpływają na postrzeganie pewnych zjawisk na rynku najmu np. niskiej jakości usług najmu, ryzyka zmian wysokości czynszu, ryzyka eksmisji, stopnia zaufania do najmu i sektora bankowego, niechęci do opłat za najem, które można potencjalnie wykorzystać na rzecz spłaty kredytu hipotecznego czy stosunkiem do własności (własność jako wyznacznik statutu społecznego, poczucie bezpieczeństwa, zabezpieczenie finansowe, rodzinny zwyczaj), itp. Konsument ulega heurystykom (zakotwiczenia i dostosowania, dostępności, reprezentatywności) i błędom poznawczym. Badania wskazują, że najem postrzegany może być jako rozwiązanie obniżające poczucie satysfakcji i bezpieczeństwa jednostki. Własność mieszkania wpływa na lepsze samopoczucie, komfort psychiczny oraz postrzeganie własnego statusu społecznego¹⁷⁶. W Polsce zauważalne jest silne przywiązanie do własności mieszkaniowej, jako wyznacznika bezpieczeństwa i dobrobytu społecznego. Wynika ono w pewnej mierze z doświadczeń historycznych.

Postrzeganie rzeczywistości społecznej i gospodarczej kształtowane jest przez otoczenie, w tym zachodzące zmiany technologiczne, dostępność do informacji (rozwój społeczeństwa informacyjnego), rynków pracy i szkolnictwa wyższego (również poza granicami kraju), postępującą globalizację i poprawę jakości życia. Podejście do najmu i własności ewoluje wraz z wymianą pokoleń, co widoczne jest w pokoleniu X, Y, Z. Przedstawiciele pokolenia Y (urodzeni 1982–1995) różnią się od wcześniejszego pokolenia X (1965–1981). Główną różnicą jest podejście do pracy i życia. Starsze pokolenie żyje po to, aby pracować i jest oddane pracodawcy, co przekłada się na niską mobilność, a w rezultacie mniejszą skłonność do najmu. Pokolenie millenialsów pracuje po to, aby

żyć (tzw. *work-life balance*). Jest kreatywne i preferuje elastyczny czas pracy. Pokolenie Z (1996–2010) jest innowacyjne i mobilne. Oznacza to, że jest bardziej skłonne do zmiany pracy i miejsca zamieszkania, co może uzasadniać rozwój rynku najmu mieszkań. Zmiana podejścia, jakie reprezentuje pokolenie Y i Z, dynamiczne zmiany na rynku pracy, wzrost elastyczności pracowników, poprawa dostępności transportowej między dużymi miastami i w ramach aglomeracji przekładają się na wzrost mobilności przestrzennej gospodarstw domowych. Najem mieszkań staje się dla nich szybkim, dostępnym i niezobowiązującym rozwiązaniem¹⁷⁷.

Czynniki zewnętrzne wynikające z otoczenia często wpływają na zachowanie jednostki powodując, że jest ono sprzeczne z teorią racjonalnych zachowań konsumenta. Zaliczyć do nich należy m.in. istniejące w gospodarce trendy konsumenckie, opinie (potocznie mówi się „pokaż mi, jak mieszkasz, a powiem ci, kim jesteś”), zachowanie innych (np. efekt owczego pędu), presję rodziny, a także wpływ mediów, w tym społecznościowych. Najem może być traktowany przez znajomych, rodzinę jako sytuacja, która jest wynikiem słabości, niskich ambicji i małej chęci rozwoju oraz niskiej pozycji społecznej. Posiadany majątek od zawsze jest atrybutem prestiżu i przynależności do określonej warstwy społecznej¹⁷⁸.

Na zachowanie i preferencje gospodarstw domowych mają wpływ także globalne zjawiska społeczno-gospodarcze oraz trendy konsumenckie. Psychologia i ekonomia behawioralna dowodzą, że człowiek ma skłonność do ulegania zachowaniom stadnym. Przykładem obecnie panującego trendu jest trend *eko*, który napędzany jest przez media, przedsiębiorstwa (w tym zjawisko *green washing*) oraz prowadzoną politykę zrównoważonego rozwoju na poziomie państwa i Unii Europejskiej. Rozważając popularność najmu w Polsce, można wnioskować, że jego niewielki udział w rynku na skutek odpowiednich czynników zewnętrznych może ulec zmianie. Odpowiednia polityka państwa oraz zaangażowanie mediów są w stanie zwiększyć świadomość obywateli w zakresie korzyści płynących z najmu i mogą stać się impulsem do zmiany preferencji gospodarstw domowych.

Rozwój rynku najmu wspiera ekonomia współdzielenia (ang. *sharing economy*, *collaborative economy*),

¹⁷⁶ Ben-Shahar D., (2007) *Tenure Choice in the Housing Market: Psychological Versus Economic Factors*, Environment and Behavior, vol. 39(6), s. 841–858.

¹⁷⁷ CO-living. Nowa era na inwestycyjnym rynku nieruchomości w Polsce, Cushman & Wakefield, 2020 r. <https://thinkco.pl/pokolenie-x-y-z/> dostęp: 26.05.2020; Chimczak P., (2017), *Raport Coliving. Mieszkania adresowane do generacji Y jako sposób na przyciąganie talentów*, ThinkCo – real estate research lab.

¹⁷⁸ Hofstede, G. (2001), *Culture's Consequences: Comparing Values, Behaviors, Institutions, and Organizations Across Nations*, 2nd ed. Sage, Thousand Oaks, CA. por. Rubaszek M., Czerniak A., (2017), *Preferencje Polaków...* op. cit., s. 199.

która obecnie stała się już globalnym trendem gospodarczym. *Sharing economy* dowodzi, iż dla konsumpcji nie jest niezbędne posiadanie, a korzystanie z dóbr. Współdzielenie przeniosło się także na rynek nieruchomości. Przykładem jest zjawisko *colivingu*, które w ostatnim czasie zyskuje na popularności. Popularyzacji *colivingu* sprzyja rozwój społeczeństwa informacyjnego (Internet, media społecznościowe, aplikacje mobilne) oraz technologii.

Sporym potencjałem w Polsce dla rozwoju *colivingu* (ang. *student housing*) są studenci, w tym studenci zagraniczni. Wysokie koszty najmu i zakupu mieszkania oraz niska dostępność akademików to główne czynniki determinujące popyt na *coliving*. Współdzielenie przestrzeni dedykowane jest m.in. studentom, doktorantom, młodym naukowcom, singlom, nomadom, pracownikom branż kreatywnych, podróżującym w ramach pracy, w tym pracownikom korporacyjnym, a także osobom starszym i rodzinom. Współczesne trendy demograficzne, charakteryzujące się m.in. starzeniem się społeczeństwa, stają się punktem wyjścia do stwierdzenia, iż osoby starsze to obecnie coraz większy potencjał dla rozwoju *colivingu* (ang. *senior housing*). Potrzeby mieszkaniowe tej grupy to np. mieszkania z windą, na niższych kondygnacjach z dobrą dostępnością do opieki zdrowotnej¹⁷⁹.

Obserwowanym zjawiskiem w miastach jest reurbanizacja, czyli powroty do centrów miast. To faza rozwoju miasta, którą poprzedzała dezurbanizacja, powodująca znaczący odpływ ludności z obszarów śródmiejskich. Polityka rozwoju miast często nie uwzględniała problemów społecznych, przestrzennych i środowiskowych na obszarach śródmiejskich, których główną przyczyną był wzrost motoryzacji. W konsekwencji centralne obszary stały się zdominowane przez ruch samochodowy, niski poziom bezpieczeństwa oraz koncentrację zanieczyszczeń. W ostatnich latach miasta postawiły na przekształcanie swoich centralnych obszarów. Działania rewitalizacyjne oraz wprowadzanie rozwiązań z logistyki miejskiej poprawiają jakość przestrzeni miejskiej. Centra miast stają się z roku na rok bardziej przyjazne człowiekowi i środowisku przyrodniczemu. Młodzi

ludzie coraz chętniej osiedlają się na terenach miejskich. Preferują nieduże mieszkania w śródmieściu oraz dobrą dostępność infrastruktury społecznej, w tym terenów zielonych, rekreacyjnych i miejsc spotkań. Powroty do centrów miast mogą być efektem poprawy jakości życia w centrum, a także wiązać się z czynnikami behawioralnymi. Oznacza to, że na decyzję gospodarstw domowych może wpływać istniejąca moda na mieszkanie w centrum miasta czy przyzwyczajenie (powrót do miast gospodarstw domowych i potomstwa, które uległy procesom suburbanizacji). Atrakcyjne do zamieszkania obszary miast stają się również miejscem docelowym krajowych i zagranicznych turystów, a także pracowników najczęściej korporacji transnarodowych. Sytuacja sprzyja rozwojowi rynku najmu mieszkań.

W turbulentnym otoczeniu okazuje się, że zmiany na rynku nieruchomości mogą determinować inne, losowe czynniki. Czarnym łabędziem mogą stać się również zagrożenia epidemiologiczne. Wydarzenie ostatnich miesięcy, jakim jest pandemia COVID-19, to potwierdziło. Globalne zagrożenie wpłynęło na rynek najmu, w tym obniżkę czynszów, nowe oferty najmu dla osób poddanych kwarantannie¹⁸⁰. Reakcja wynajmujących mieszkania, w postaci oferty dla osób potencjalnie chorych, wskazuje na szybką zdolność adaptacji do nowych uwarunkowań. Pandemia i długotrwała izolacja społeczeństwa spowodowała, że gospodarstwa domowe zaczęły dostrzegać, że małe mieszkania w zabudowie wielorodzinnej nie są optymalnym rozwiązaniem zarówno do zdalnej pracy, jak i odpoczynku. Zagrożenie epidemiologiczne i obowiązek pozostawania w domach z pewnością wpłynęły na preferencje Polaków co do powierzchni i lokalizacji miejsca zamieszkania. Dodatkowo ze względu na to, że obecna rzeczywistość udowodniła, że praca w wielu branżach może być prowadzona zdalnie, mieszkanie staje się dla społeczeństwa bardzo ważnym dobrem, bowiem służy również do pracy, nauki i wypoczynku. Rodzi się pytanie, czy takie postrzeganie mieszkania utrzyma się w dłuższym czasie, czy zmieni się, kiedy sytuacja epidemiologiczna przestanie być już największym zagrożeniem współczesnego świata.

¹⁷⁹ CO-living. Nowa era na inwestycyjnym rynku nieruchomości w Polsce, Cushman & Wakefield, 2020 r. <https://thinkco.pl/pokolenie-x-y-z/>; dostęp: 26.05.2020; Chimczak P., (2017), *Raport Coliving. Mieszkania adresowane do generacji Y jako sposób na przyciąganie talentów*, ThinkCo – real estate research lab.

¹⁸⁰ <https://infonajem.pl/2020/04/07/koronawirus-zaraza-rynek-nieruchomosci/#Rynek-najmu-w-marcu:-z-powodu-pandemii-koronawirusa-obni%C5%BCki-czynsz%C3%B3w-w-7-z-15-badanych-miast>; dostęp: 04.06.2020r.



Wybory i preferencje krajowych gospodarstw w zakresie formy realizacji potrzeb mieszkaniowych – wyniki badań



5.1. Metodyka badań i źródła danych

Dobór metod badawczych, jak również zakres przeprowadzonej analizy, podporządkowane zostały celowi głównemu opracowania, którym jest *identyfikacja preferencji polskich gospodarstw domowych w zakresie formy zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych, w tym głównych czynników mających zasadniczy wpływ na ich decyzje w zakresie wyboru odpowiedniego segmentu rynku mieszkaniowego oraz rozpoznanie optymalnego pod względem oczekiwań krajowych gospodarstw zakresu i jakości nowoczesnej usługi mieszkaniowej*.

Cel główny podzielony został na cele pośrednie obejmujące:

1. Identyfikację głównych przesłanek stojących za wyborem mieszkaniowym krajowych gospodarstw;
2. Weryfikację czynników mających wpływ na decyzje gospodarstw w zakresie formy realizacji potrzeb mieszkaniowych;
3. Wskazanie podobieństw i różnic w preferencjach gospodarstw w odniesieniu do najmu krótko- i długoterminowego;
4. Wskazanie atrybutów/charakterystyk usługi najmu, które zgodnie z oczekiwaniami badanych gospodarstw przyczyniłyby się do popularyzacji niniejszego rozwiązania w warunkach polskich.

Źródłem danych, wykorzystanych w badaniu, były wywiady internetowe zrealizowane metodą CAWI na ogólnopolskiej reprezentatywnej próbie mieszkańców Polski w wieku 15 lat i więcej. Wywiady przeprowadzone zostały w lutym 2020 r. z wykorzystaniem kwestionariusza ankiety, składającego się z 29 pytań zamkniętych i objęły 1001 respondentów¹⁸¹. Dla potrzeb niniejszego raportu badanie przeprowadziła firma Kantar Polska SA.

Do oceny, które z czynników i w jakim stopniu kształtowały decyzje mieszkaniowe respondentów wykorzystano modele regresji logistycznej (dwu- i wielomianowe modele logitowe). Dobór zmiennych objaśniających podyktowany był wnioskami z dotychczas zrealizowanych badań dotyczących preferencji mieszkaniowych gospodarstw, ale też wynikał z ograniczeń płynących z formy pozyskania danych w tym zakresie. Parametry regresji logistycznych oszacowane zostały Metodą Największej Wiarygodności, zaś do oceny jakości modeli i ich dopasowania

do danych empirycznych wykorzystano test zbiorowy współczynników modelu, test Hosmera i Lemeshowa, zliczeniowe R^2 , współczynnik R^2 Coxa i Snella, R^2 Nagelkerkego, a także współczynnik R^2 McFaddena.

Na podstawie opinii badanych, dotyczących ich poziomu satysfakcji mieszkaniowej, podjęto także próbę ustalenia, w jakim zakresie jest ona determinowana przez status mieszkaniowy respondentów i ich charakterystyki społeczno-ekonomiczne. W tym celu również oszacowano odpowiednie modele logitowe.

W dalszej części pracy (punkt 5.3 opracowania) uwaga badawcza skoncentrowana została na postrzeganiu przez respondentów podstawowych form konsumpcji mieszkaniowej (własności oraz najmu) przez pryzmat ich głównych wad i zalet. Analizę przeprowadzono z wykorzystaniem podstawowych statystyk opisowych, jednoczynnikowej analizy wariancji ANOVA oraz analizy czynnikowej metodą Varimax. Preferencje respondentów w zakresie najmu długo- oraz krótkoterminowego zweryfikowane zostały z wykorzystaniem statystyk opisowych oraz tablic krzyżowych. Zastosowanie różnych metod statystycznych do oceny istotności wybranych cech społeczno-ekonomicznych w kształtowaniu preferencji respondentów podyktowane było charakterem zmiennych objaśnianych. Na potrzeby prowadzonych analiz zmienne podlegały w różnym stopniu agregacji i przekształceniom.

Poniżej przedstawiona została struktura próby badawczej z uwzględnieniem głównych cech obejmujących płeć, wiek i wykształcenie. Ponadto, uwzględniając cel główny opracowania, zaprezentowano szczegółowy rozkład cechy identyfikującej formę prawną realizacji potrzeb mieszkaniowych gospodarstw.

Rozkład badanych względem płci był równomierny (por. tab. 5.1). Wśród ankietowanych 24,6% stanowiły osoby powyżej 60 roku życia. Drugą wiodącą grupą wiekową były osoby w przedziale 30–39 lat (21,1%). Przeważały osoby z wykształceniem średnim (40,2%) i zasadniczym (32,8%). Ponad 1/3 respondentów mieszka na wsi, ok. 27,3% w małych miastach (do 50 tys. mieszkańców), zaś odsetek mieszkańców dużych aglomeracji (pow. 500 tys. mieszkańców) wyniósł niemal 12%. Struktura respondentów pod względem ich statusu mieszkaniowego zbliżona jest do tej prezentowanej w sprawozdawczości międzynarodowej (np. danych Eurostat). Podstawową formą realizacji potrzeb mieszkaniowych wskazaną w ankiecie była własność (63,6%) oraz zbliżone do niej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (13,5%). Najem mieszkania od osoby fizycznej lub firmy zadeklarowało 7,7% badanych, a najem z zasobu komunalnego 4,7% osób. Pozostałe formy korzystania z nieruchomości mieszkaniowych miały zdecydowanie mniejsze znaczenie.

¹⁸¹ Kwestionariusz stanowi załącznik nr 2 do niniejszego opracowania.

**Tab. 5.1.** Wybrane charakterystyki badanej zbiorowości

Płeć		Wiek		Wykształcenie		Miejsce zamieszkania		Forma zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych respondenta	
Cecha	%	Cecha	%	Cecha	%	Cecha	%	Cecha	%
Kobieta	48,3	15-19	6,4	Podstawowe	6,1	Wieś	31,3	Własność nieruchomości	63,6
		20-29	14,9	Gimnazjalne	1,2	Wieś na obrzeżach wielkiego miasta	3,3	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	13,5
		30-39	21,1	Zasadnicze	32,8	Miasto do 20 tys.	14,7	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	2,0
		40-49	18,2	Średnie	40,2	Miasto 21-50 tys.	12,6	Najem mieszkania od osoby fizycznej lub firmy	7,7
Mężczyzna	51,7	50-59	14,9	Policealne	7,3	Miasto 51-100 tys.	8,3	Najem mieszkania od gminy	4,7
						Miasto 101-200 tys.	8,4	Najem mieszkania od TBS	1,3
		60+	24,6	Wyższe	12,5	Miasto 201-500 tys.	9,4	Najem w obiekcie zamieszkania zbiorowego np. dom studencki, internat, hotel robotniczy	2
						Miasto powyżej 500 tys.	11,7	Inne formy: np. prawo dożywocia, użyczenie mieszkania przez rodzinę, znajomych	5,4
								Nie wiem, trudno powiedzieć	4,5
Ogółem	100		100		100		100		100

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Oprócz zaprezentowanych w tab. 5.1 podstawowych cech społeczno-demograficznych, ankietę uwzględniała dodatkowo takie cechy jak: stan cywilny, rodzaj aktywności zawodowej na rynku pracy (główne źródła dochodów), liczbę osób tworzących gospodarstwo domowe respondenta, łączne średnie miesięczne dochody netto gospodarstwa oraz szacunkową wartość zgromadzonego majątku. Wśród badanych dominowali respondenci pozostający w związku małżeńskim (47,5%), ze średnim miesięcznym dochodem netto dla całego gospodarstwa w przedziale między 2001–4000 zł (64,4%), z szacunkową wartością majątku na poziomie 51–100 tys. (33%), tworzący dwuosobowe gospodarstwa domowe (34,9%), pracujący na podstawie umowy o pracę (35,9%). Największy odsetek braków danych na poziomie 12% odnotowano w przypadku

zmiennej opisującej przeciętny miesięczny dochód netto gospodarstwa domowego. Warto podkreślić, że biorąc po uwagę generalną niechęć respondentów do udzielania informacji na temat zarobków wynik ten należy uznać jako zadowalający.

5.2. Decyzje mieszkaniowe gospodarstw domowych i ich determinanty

Jak zostało to wcześniej podkreślone, decyzje mieszkaniowe gospodarstw kształtowane są przez szeroką grupę czynników o zróżnicowanym charakterze. Aby ustalić, które z nich i w jakim zakresie uwzględniane są przez Polki i Polaków w ich wyborach, oszacowane zostały kolejne regresje logistyczne dla zmiennych niezależnych reprezentujących podstawowe

formy konsumpcji mieszkaniowej. Mając na uwadze funkcjonowanie w realiach polskich różnych tytułów prawnych do nieruchomości mieszkaniowej, zostały one zaklasyfikowane do czterech najważniejszych kategorii: własności, najmu z czynszem rynkowym, najmu z czynszem regulowanym oraz nieodpłatnych form korzystania z nieruchomości. Zgodnie z danymi ankietowymi 77,7% respondentów identyfikując swój status mieszkaniowy wskazało własność nieruchomości, 8,3% badanych zadeklarowało najem z czynszem rynkowym, 8,4% respondentów najem z czynszem regulowanym, zaś dla 5,6% ankietowanych były to nieodpłatne formy korzystania z nieruchomości¹⁸².

Katalog zmiennych objaśniających obejmował cechy społeczno-ekonomiczne gospodarstw, które literatura przedmiotu wymienia jako podstawowe determinanty wyborów mieszkaniowych. Ich szczegółową charakterystykę zawiera tabela 5.2.

Dla każdej z czterech wyodrębnionych form zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oszacowany został model regresji logistycznej. W przypadku własności dodatkowo uwzględniony został podział na własność domu jednorodzinnego oraz własność lokalu mieszkalnego. W analizie pominięto zmienną płeć respondenta, ze względu na brak jej statystycznej istotności, a także zmienną majątek gospodarstwa, która wykazywała silną korelację dodatnią zarówno z wykształceniem oraz poziomem dochodów netto gospodarstwa. Finalną postać modeli prezentują tabela 5.3 oraz tabela 5.4.

Istotnymi predyktorami statusu mieszkaniowego gospodarstw są ich cechy społeczno-demograficzne obejmujące: wiek, status cywilny, liczbę osób w gospodarstwie, wykształcenie, miejsce zamieszkania oraz mobilność, a także charakterystyki ekonomiczne uwzględniające status na rynku pracy oraz poziom osiąganych dochodów. Wpływ poszczególnych zmiennych na konkretny wybór mieszkaniowy jest jednak zróżnicowany. Zgodnie z uzyskanymi wynikami szansa, iż dana osoba będzie właścicielem mieszkania:

- **rośnie:** o 1,4% wraz ze wzrostem wieku o 1 rok; o 13,3% wraz z kolejną osobą w gospodarstwie domowym; o 71% i 258% dla osób z wykształceniem średnim i wyższym (względem osób z wykształceniem niższym); o 51% i 140% w przypadku pracowników najemnych oraz osób prowadzących działalność gospodarczą (względem osób niepracujących); o 37% wraz ze wzrostem dochodu o ok. 2000 zł;

- **spada:** o 62% i 65% w przypadku zamieszkania w mieście 50–200 tys. mieszkańców oraz mieście powyżej 200 tys. mieszkańców; o 38% przy jednostkowym wzroście wskaźnika mobilności gospodarstwa.

Własność mieszkaniowa może być rozpatrywana z uwzględnieniem rodzaju nieruchomości, której dotyczy. Oszacowane modele podkreślają odmienne znaczenie eksplanacyjne zmiennych niezależnych dla własności domu jednorodzinnego oraz własności lokalu mieszkalnego. Większa liczba osób w gospodarstwie domowym zwiększa prawdopodobieństwo posiadania domu jednorodzinnego, natomiast w przypadku własności lokalu mieszkalnego ma charakter destymulujący. Różnice dotyczą także miejsca zamieszkania. Zauważalny jest tutaj kontrast między wsią i miastem. Wybór miasta na stały pobyt zmniejsza znacząco szanse posiadania domu jednorodzinnego, zwiększa zaś posiadania lokalu mieszkalnego. Przyczyn tych relacji należy upatrywać w głównej mierze w odmiennej strukturze zasobów mieszkaniowych wsi i miast, z dominującym udziałem zabudowy jednorodzinnej w pierwszym przypadku i zabudowy wielorodzinnej w drugim.

Przechodząc do alternatyw własności mieszkaniowej należy stwierdzić, iż szanse na realizację potrzeb mieszkaniowych poprzez najem na zasadach rynkowych:

- **rosną:** o 190% oraz 160% dla osób zamieszkujących odpowiednio średnie i duże miasta; niemal 2-krotnie wraz z jednostkowym wzrostem wskaźnika mobilności gospodarstw oraz o 390% dla osób pracujących na czarno;
- **maleją:** o 4,3% wraz ze wzrostem wieku o 1 rok; o 24,5% wraz z kolejną osobą w gospodarstwie domowym; o 41% dla osób ze średnim wykształceniem oraz o 33% wraz ze wzrostem dochodów gospodarstwa średnio o 2000 zł.

Prawdopodobieństwo najmu lokalu mieszkalnego z czynszem regulowanym:

- **rośnie:** wraz z wielkością zamieszkiwanego miasta (odpowiednio 4,5-krotnie, 12-krotnie i 10,9-krotnie w miastach małych, średnich i dużych); o 27% wraz z jednostkowym wzrostem mobilności gospodarstw oraz o 2% wraz ze wzrostem wieku o 1 rok;
- **spada:** o 64% dla osób pozostających w formalnych i nieformalnych związkach; o 59% i 94% w przypadku osób ze średnim oraz wyższym wykształceniem; o 48% dla pracowników etatowych i 69% w przypadku osób uzyskujących świadczenia emerytalne/rentowe.

¹⁸² W analizie pominięto te podmioty, które nie były w stanie określić tytułu prawnego do zajmowanej nieruchomości mieszkaniowej.



Tab. 5.2. Charakterystyka zmiennych objaśniających

Zmienna	Opis
Wiek	Wiek respondenta: zmienna ilościowa (wyrażona w latach).
Związek	Stan cywilny: zmienna binarna (przyjmuje wartość 1 dla respondentów żyjących w związku formalnym i nieformalnym; 0 w pozostałych przypadkach).
L. osób	Wielkość gospodarstwa domowego: zmienna ilościowa (wyrażona liczbą osób)
W. niskie	Wykształcenie niskie: zmienna binarna (przyjmuje wartość 1 dla wykształcenia podstawowego, gimnazjalnego i zasadniczego; 0 w pozostałych przypadkach). Pełni funkcję zmiennej bazowej.
W. średnie	Wykształcenie średnie: zmienna binarna (przyjmuje wartość 1 dla wykształcenia średniego i policealnego; 0 w pozostałych przypadkach).
W. wyższe	Wykształcenie wyższe: zmienna binarna (przyjmuje wartość 1 dla wykształcenia wyższego; 0 w pozostałych przypadkach).
Mobilność	Mobilność przestrzenna gospodarstwa: zmienna ilościowa (częstość zmiany miejsca zamieszkania w ostatnich 10 latach).
Wieś	Miejsce stałego zamieszkania – wieś: zmienna binarna (przyjmuje wartość 1 dla wsi; 0 w pozostałych przypadkach). Pełni funkcję zmiennej bazowej.
Miasto50	Miejsce stałego zamieszkania – miasto 50 tys.: zmienna binarna (przyjmuje wartość 1 dla miasta do 50 tys. mieszkańców; 0 w pozostałych przypadkach).
Miasto200	Miejsce stałego zamieszkania – miasto 200 tys.: zmienna binarna (przyjmuje wartość 1 dla miasta od 50 tys. do 200 tys. mieszkańców; 0 w pozostałych przypadkach).
Miasto200+	Miejsce stałego zamieszkania – miasto pow. 200 tys.: zmienna binarna (przyjmuje wartość 1 dla miasta powyżej 200 tys. mieszkańców; 0 w pozostałych przypadkach).
Niezatrudniony	Główne źródło dochodu – niezatrudniony: zmienna binarna (przyjmuje wartość 1 dla respondentów niepracujących; 0 w pozostałych przypadkach). Pełni funkcję zmiennej bazowej.
Na czarno	Główne źródło dochodu – praca na czarno: zmienna binarna (przyjmuje wartość 1 dla respondentów osiągających dochody z pracy na czarno; 0 w pozostałych przypadkach).
Umowa	Główne źródło dochodu – umowa: zmienna binarna (przyjmuje wartość 1 dla respondentów osiągających dochody z tyt. umowy o pracę, umowy o dzieło lub zlecenia; 0 w pozostałych przypadkach).
Działalność	Główne źródło dochodu – działalność: zmienna binarna (przyjmuje wartość 1 dla respondentów osiągających dochody z działalności gospodarczej lub własnego gospodarstwa rolnego; 0 w pozostałych przypadkach).
Emerytura	Główne źródło dochodu – emerytura/renta: zmienna binarna (przyjmuje wartość 1 dla respondentów uzyskujących świadczenia emerytalne lub rentowe; 0 w pozostałych przypadkach).
Dochody	Średnie miesięczne dochody netto gospodarstwa: zmienna ilościowa (przyjmuje wartość 1 dla dochodów do 2000 zł; wartość 2 dla dochodów 2001-4000 zł; wartość 3 dla dochodów 4001-6000 zł; wartość 4 dla dochodów 6001-8000 zł; wartość 5 dla dochodów 8001-10 000 zł; wartość 6 dla dochodów 10 001-12 000 zł; wartość 7 dla dochodów 12 001-14 000 zł; wartość 8 dla dochodów pow. 14 000 zł).

Źródło: opracowanie własne

**Tab. 5.3.** Wyniki estymacji regresji logistycznych dla własności nieruchomości mieszkaniowej¹⁸³

Zmienna	Własność ¹⁾		Własność domu jednorodzinnego ²⁾		Własność lokalu mieszkaniowego ³⁾	
	Parametr β	Exp (β)	Parametr β	Exp (β)	Parametr β	Exp (β)
Stała	-0,697		-0,052		-3,649***	
Wiek	0,140*	1,014	-0,001	0,999	0,13*	1,013
Związek	0,215	1,240	-0,003	0,997	0,286	1,331
L. osób	0,125*	1,133	0,219***	1,245	-0,133**	0,876
W. średnie	0,534***	1,706	0,155	1,167	0,336*	1,400
W. wyższe	1,275***	3,580	0,415	1,515	0,515*	1,674
Miasto50	-0,298	0,742	-1,735***	0,176	2,183***	8,870
Miasto200	-0,978***	0,376	-2,237***	0,107	2,083***	8,031
Miasto200+	-1,043***	0,353	-3,048***	0,047	2,556***	12,890
Mobilność	-0,477***	0,620	-0,283***	0,753	-0,184*	0,832
Na czarno	-1,790	0,167	-2,109	0,121	-0,302	0,739
Umowa	0,411*	1,509	-0,196	0,822	0,842***	2,321
Działalność	0,873*	2,395	0,251	1,286	0,555	1,742
Emerytura	0,425	1,530	-0,252	0,777	0,856**	2,353
Dochody	0,313***	1,368	0,246***	1,278	0,012	1,012
N obserwacji	855		855		855	
Zliczeniowe R ²	80,5		75,6		72,9	
R ² Coxa i Snella	0,134		0,280		0,224	
R ² Nagelkerkego	0,203		0,376		0,309	

***, **, * parametr różny od zera na poziomie istotności odpowiednio: 0,01; 0,05 oraz 0,1

¹⁾ Test Hosmera i Lemeshowa istotność 0,315; ²⁾ Test Hosmera i Lemeshowa istotność 0,114; ³⁾ Test Hosmera i Lemeshowa istotność 0,070

Źródło: opracowanie własne

¹⁸³ Dychotomiczna zmienna niezależna przyjęła wartość 1 dla rozpatrywanej formy konsumpcji mieszkaniowej oraz wartość 0 w pozostałych przypadkach.

**Tab. 5.4.** Wyniki estymacji regresji logistycznych dla najmu i nieodpłatnych form korzystania z nieruchomości mieszkaniowej¹⁸⁴

Zmienna	Własność ¹⁾		Własność domu jednorodzinne ²⁾		Własność lokalu mieszkaniowego ³⁾	
	Parametr β	Exp (β)	Parametr β	Exp (β)	Parametr β	Exp (β)
Stała	-0,697		-0,052		-3,649***	
Wiek	0,140*	1,014	-0,001	0,999	0,13*	1,013
Związek	0,215	1,240	-0,003	0,997	0,286	1,331
L. osób	0,125*	1,133	0,219***	1,245	-0,133**	0,876
W. średnie	0,534***	1,706	0,155	1,167	0,336*	1,400
W. wyższe	1,275***	3,580	0,415	1,515	0,515*	1,674
Miasto50	-0,298	0,742	-1,735***	0,176	2,183***	8,870
Miasto200	-0,978***	0,376	-2,237***	0,107	2,083***	8,031
Miasto200+	-1,043***	0,353	-3,048***	0,047	2,556***	12,890
Mobilność	-0,477***	0,620	-0,283***	0,753	-0,184*	0,832
Na czarno	-1,790	0,167	-2,109	0,121	-0,302	0,739
Umowa	0,411*	1,509	-0,196	0,822	0,842***	2,321
Działalność	0,873*	2,395	0,251	1,286	0,555	1,742
Emerytura	0,425	1,530	-0,252	0,777	0,856**	2,353
Dochody	0,313***	1,368	0,246***	1,278	0,012	1,012
N obserwacji	855		855		855	
Zliczeniowe R ²	80,5		75,6		72,9	
R ² Coxa i Snella	0,134		0,280		0,224	
R ² Nagelkerkego	0,203		0,376		0,309	

***, **, * parametr różny od zera na poziomie istotności odpowiednio: 0,01; 0,05 oraz 0,1

¹⁾ Test Hosmera i Lemeshowa istotność 0,156; ²⁾ Test Hosmera i Lemeshowa istotność 0,649; ³⁾ Test Hosmera i Lemeshowa istotność 0,628

Źródło: opracowanie własne

Odnosnie nieodpłatnych form korzystania z nieruchomości mieszkaniowych, szanse ich wyboru rosną 2-krotnie dla osób pozostających w związku, maleją zaś przy zamieszkiwaniu w miastach małych i średniej wielkości (odpowiednio o 53% i 85%) oraz o 32% wraz ze wzrostem dochodów łącznych gospodarstwa średnio o 2000 zł.

Interpretując uzyskane wyniki, należy jednak mieć na uwadze, iż prezentowane w tab. 5.3 i 5.4 modele opisują wybory mieszkaniowe gospodarstw w postaci dychotomicznej (wybór między rozpatrywaną formą konsumpcji mieszkaniowej a wszystkimi pozostałymi). W praktyce proces decyzyjny jest bardziej złożony i dotyczy dość zróżnicowanych rozwiązań prawnych

¹⁸⁴ Dychotomiczna zmienna niezależna przyjęła wartość 1 dla rozpatrywanej formy konsumpcji mieszkaniowej oraz wartość 0 w pozostałych przypadkach.

umożliwiających dostęp do usługi mieszkaniowej. Dodatkowo niejednoznaczny punkt odniesienia utrudnia wnioskowanie o kierunku i sile wpływu wybranych zmiennych objaśniających na prawdopodobieństwo wyboru rozpatrywanej formy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. W związku z tym poza serią modeli logitowych dla zmiennej binarnej oszacowany został także wielomianowy nieuporządkowany model logitowy przyjmujący własność mieszkaniową jako punkt odniesienia dla pozostałych wyborów mieszkaniowych (por. tab. 5.5).

Uogólniając wyniki wielomianowej regresji logistycznej należy stwierdzić, iż **szanse najmu mieszkania po**

cenie rynkowej (względem własności mieszkaniowej) maleją wraz z wiekiem, liczbą osób w gospodarstwie domowym, wykształceniem oraz osiąganymi dochodami. Wzrastają natomiast wraz z mobilnością gospodarstwa, przy zatrudnieniu bez nawiązania stosunku pracy oraz wraz z wielkością miasta będącego stałym miejscem zamieszkania.

Prawdopodobieństwo najmu z czynszem regulowanym (w relacji do własności mieszkaniowej) zwiększa brak stałego źródła dochodów oraz zamieszkiwanie w średnim i dużym mieście, maleje zaś wraz z wykształceniem i w przypadku osób żyjących w związku.

Tab. 5.5. Wyniki estymacji wielomianowej regresji logistycznej z własnością nieruchomości mieszkaniowej jako kategorią odniesienia

Zmienna	Najem rynkowy		Najem regulowany		Nieodpłatne korzystanie	
	Parametr β	Exp (β)	Parametr β	Exp (β)	Parametr β	Exp (β)
Stała	0,688		-1,995		-0,923	
Wiek	-0,043***	0,958	0,012	1,012	-0,016	0,984
Związek	0,107	1,113	-0,982***	0,375	0,650*	1,915
L. osób	-0,300***	0,741	-0,145	0,865	0,051	1,053
W. średnie	-0,711**	0,491	-0,988***	0,372	0,238	1,269
W. wyższe	-0,685	0,504	-2,816***	0,060	-1,100	0,333
Miasto50	0,575	1,777	1,541***	4,669	-0,631*	0,532
Miasto200	1,392***	4,022	2,654***	14,215	-1,607**	0,201
Miasto200+	1,239***	3,451	2,541***	12,687	-0,502	0,606
Mobilność	0,758***	2,134	0,422***	1,526	-0,058	0,943
Na czarno	2,410**	11,136	2,099**	8,160	1,083	2,954
Umowa	-0,043	0,958	-0,673*	0,510	-0,480	0,619
Działalność	-1,265	0,282	-1,302	0,272	-0,325	0,723
Emerytura	-0,362	0,696	-1,159**	0,314	0,302	1,353
Dochody	-0,440***	0,644	-0,100	0,905	-0,422***	1,353
N obserwacji	855					
R ² Coxa i Snella	0,257					
R ² Nagelkerkego	0,325					
R ² McFaddena	0,191					

***, **, * parametr różny od zera na poziomie istotności odpowiednio: 0,01; 0,05 oraz 0,1

Źródło: opracowanie własne

**Tab. 5.6.** Determinanty wyborów mieszkaniowych w opinii respondentów

Czynnik	Wpływ na decyzję	Status mieszkaniowy				
		nieodpłatne korzystanie	najem regulowany	najem rynkowy	własność	ogółem
Osiągane dochody	mały lub żaden	40%	35%	24%	34%	33%
	średni	30%	31%	27%	31%	31%
	duży lub decydujący	30%	34%	49%	35%	36%
Możliwość zaciągnięcia kredytu/ pożyczki	mały lub żaden	64%	60%	57%	53%	55%
	średni	26%	23%	20%	22%	22%
	duży lub decydujący	14%	18%	19%	25%	23%
Wysokość miesięcznych wydatków mieszkaniowych	mały lub żaden	42%	29%	16%	33%	32%
	średni	36%	38%	39%	36%	36%
	duży lub decydujący	24%	34%	44%	32%	32%
Stan cywilny	mały lub żaden	62%	55%	56%	41%	44%
	średni	16%	19%	28%	23%	22%
	duży lub decydujący	28%	26%	15%	37%	34%
Liczba osób w gospodarstwie domowym	mały lub żaden	58%	54%	37%	43%	45%
	średni	28%	24%	32%	25%	25%
	duży lub decydujący	16%	23%	30%	33%	31%
Możliwość szybkiej zmiany miejsca zamieszkania	mały lub żaden	70%	53%	38%	58%	57%
	średni	20%	24%	33%	22%	23%
	duży lub decydujący	10%	24%	27%	19%	20%
Możliwość podkreślenia statusu społecznego	mały lub żaden	80%	61%	59%	62%	63%
	średni	14%	20%	19%	23%	22%
	duży lub decydujący	8%	18%	18%	15%	15%
Poziom komfortu mieszkaniowego	mały lub żaden	54%	41%	24%	27%	29%
	średni	22%	24%	44%	29%	30%
	duży lub decydujący	30%	35%	32%	44%	42%
Pomoc rodziny/ znajomych	mały lub żaden	56%	60%	49%	46%	48%
	średni	26%	23%	22%	24%	24%
	duży lub decydujący	22%	18%	28%	31%	29%
Poziom bezpieczeństwa mieszkaniowego	mały lub żaden	58%	55%	51%	36%	40%
	średni	20%	28%	28%	28%	28%
	duży lub decydujący	24%	18%	20%	35%	32%

Źródło: opracowanie własne

Z ostatniej nieodpłatnej formy realizacji potrzeb mieszkaniowych częściej korzystać będą osoby pozostające w związku, rzadziej natomiast gospodarstwa z wyższym dochodem i zamieszkujące w małym i średnim mieście.

Uzupełnieniem wniosków płynących z modeli logitowych jest analiza opinii respondentów w zakresie głównych motywów podjętych przez nich wyborów mieszkaniowych. Podejście to pozwala poszerzyć katalog zmiennych objaśniających o nieuwzględnione dotychczas determinanty natury psychologicznej. Należy jednak mieć na uwadze, iż poddane weryfikacji dane obciążone są subiektywną oceną ankietowanych.

Zgodnie ze wskazaniami respondentów czynnikami, które w dużym lub decydującym stopniu wpłynęły na ich status mieszkaniowy były: poziom osiągniętych dochodów, wysokość miesięcznych wydatków mieszkaniowych, poziom komfortu mieszkaniowego, a w mniejszym wymiarze także stan cywilny, poziom bezpieczeństwa mieszkaniowego i status rodzinny.

W grupie małoistotnych uwarunkowań wskazane zostały m.in.: możliwość zaciągnięcia kredytu, możliwość

szybkiej zmiany miejsca zamieszkania czy perspektywa podkreślenia statusu społecznego (por. tab. 5.6).

W ramach badania ankietowego respondenci wyrazili również swoje opinie dotyczące ich bieżącej sytuacji mieszkaniowej w trzech istotnych wymiarach: dostępnej przestrzeni mieszkaniowej, standardu mieszkaniowego oraz ponoszonych wydatków mieszkaniowych. Informacje te pozwoliły zweryfikować, które z czynników mają wpływ na pozytywną lub negatywną ocenę realizowanej konsumpcji mieszkaniowej. Poza podstawowymi charakterystykami samych gospodarstw, uwzględniono również powierzchnię zajmowanej nieruchomości oraz bieżącą formę zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Uzupełnienie zestawu zmiennych objaśniających o ostatnią cechę pozwoliło w przybliżeniu ustalić, jak na poziom satysfakcji z konsumpcji mieszkaniowej wpływa status mieszkaniowy ankietowanych (por. tab. 5.7).

Wnioski płynące z analizy ekonometrycznej są dość intuicyjne. Ocena sytuacji mieszkaniowej we wszystkich trzech aspektach determinowana jest przede wszystkim przez wiek respondenta, liczbę osób w gospodarstwie domowym, poziom dochodów netto, powierzchnię

Tab. 5.7. Wyniki estymacji regresji logistycznych identyfikujących determinanty satysfakcji gospodarstw z konsumpcji mieszkaniowej

Zmienna	Przestrzeń mieszkaniowa ¹⁾		Standard mieszkaniowy ²⁾		Wydatki mieszkaniowe ³⁾	
	Parametr β	Exp (β)	Parametr β	Exp (β)	Parametr β	Exp (β)
Stała	-0,355		0,826		0,811	
Wiek	0,017**	1,017	-0,002	0,998	-0,014**	0,986
L. osób	-0,198***	0,820	-0,254***	0,775	-0,097	0,908
Powierzchnia mieszkania	0,021***	1,022	0,014***	1,014	0,007***	1,007
Dochody	0,216***	1,241	0,414***	1,512	0,355***	1,427
Najem rynkowy	0,594	1,811	0,218	1,244	-0,150	0,861
Najem regulowany	-0,907***	0,404	-0,957***	0,384	-1,135***	0,321
Nieodpłatne formy	-0,166	0,847	0,015	1,016	0,784*	2,189
N obserwacji	831		831		831	
Zliczeniowe R ²	88,0		89,1		80,1	
R ² Coxa i Snella	0,105		0,080		0,094	
R ² Nagelkerkego	0,198		0,162		0,148	

***, **, * parametr różny od zera na poziomie istotności odpowiednio: 0,01; 0,05 oraz 0,1

¹⁾ Test Hosmera i Lemeshowa istotność 0,208; ²⁾ Test Hosmera i Lemeshowa istotność 0,100; ³⁾ Test Hosmera i Lemeshowa istotność 0,908

Źródło: opracowanie własne



mieszkania oraz w pewnym zakresie także formę konsumpcji mieszkaniowej. Wraz z wiekiem nieznacznie rosły szanse, iż respondent pozytywnie określi swoją sytuację mieszkaniową pod kątem dostępnej przestrzeni, malały jednak w aspekcie ponoszonych wydatków mieszkaniowych. Wzrost liczby członków gospodarstwa domowego miał negatywny wpływ na zadowolenie z konsumpcji mieszkaniowej w każdym z rozpatrywanych przypadków. Dodatkowy 1 m² powierzchni mieszkania zwiększał szansę na zadowolenie gospodarstw odnośnie dostępnej przestrzeni, standardu i ponoszonych wydatków mieszkaniowych odpowiednio o 2,2%, 1,4% oraz 0,7%. Na percepcję własnej sytuacji mieszkaniowej korzystny wpływ miały także osiągane dochody netto. Ich wzrost (średnio o 2000 zł) zwiększał szansę na zadowolenie gospodarstw od 24% (dla powierzchni mieszkaniowej) do 51% (dla standardu mieszkaniowego). Przedstawione zależności mają swoje uzasadnienie w teorii. Wyższy poziom dochodów narzuca na decydentów mniejsze ograniczenia budżetowe, w efekcie są oni w stanie zwiększyć ilościowo i/lub jakościowo zakres konsumpcji, co zwykle zwiększa również poziom odczuwanej satysfakcji.

Oszacowane modele wskazują również na istotną rolę statusu mieszkaniowego jako czynnika objaśniającego poziom odczuwanej satysfakcji mieszkaniowej. Co do zasady, najemcy w zasobie mieszkań

z czynszem regulowanym deklarują wyraźnie niższy poziom zadowolenia zarówno pod względem dostępnej przestrzeni mieszkaniowej, standardu oraz ponoszonych wydatków mieszkaniowych. Zgodnie z krajowymi statystykami, zasadnicza część tej grupy najemców korzysta przede wszystkim z mieszkań komunalnych i socjalnych, które są często lokalami o obniżonym standardzie, przez co nie stanowią one równoważnej alternatywy dla pozostałych form konsumpcji mieszkaniowej. Warto również podkreślić, iż zgodnie z uzyskanymi wynikami nieodpłatne formy korzystania z nieruchomości mieszkaniowych zwiększają ponad 2-krotnie szanse na zadowolenie gospodarstw w zakresie ponoszonych wydatków mieszkaniowych.

5.3. Preferencje i oczekiwania gospodarstw domowych dotyczące formy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych

Badanie ankietowe pozwoliło również zweryfikować oczekiwania i preferencje gospodarstw domowych w zakresie form zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. W pierwszej części zaprezentowane zostały wyniki dotyczące oczekiwań związanych z własnością i najmem mieszkania, a w drugiej preferencje w zakresie najmu długo- i krótkoterminowego.

Tab. 5.8. Zalety i wady posiadania nieruchomości mieszkaniowej na własność w opinii respondentów*

Cecha	Wada w (%)	Zaleta w (%)	Trudno powiedzieć w (%)
Wysokość kosztów zakupu nieruchomości mieszkaniowej	55,5	33,8	10,7
Wysokość kosztów utrzymania nieruchomości mieszkaniowej	52,2	40,6	7,2
Możliwość osiągania dochodów z wynajmu nieruchomości	25,3	58,8	15,9
Możliwość wykorzystania w przyszłości odwróconego kredytu hipotecznego	26,9	47,3	25,9
Poziom komfortu mieszkaniowego	20,6	72,8	6,6
Poziom bezpieczeństwa mieszkaniowego w przypadku niekorzystnych zmian na rynku mieszkaniowym w przyszłości	21,1	68,5	10,4
Możliwość dostosowania standardu i kosztów mieszkaniowych do bieżących potrzeb	21,1	69,9	9,0
Możliwość podkreślenia statusu społecznego	21,9	62,2	15,9
Możliwość szybkiej zmiany miejsca zamieszkania	33,2	51,5	15,3
Poczucie inwestowania we własny majątek	17,6	71,7	10,7
Możliwość pozostawienia majątku dzieciom/rodzinie	13,5	79,3	7,2

* Odpowiedzi w wierszach sumują się do 100.

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Preferencje respondentów w zakresie form zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przedstawiono przez pryzmat wad i zalet własności oraz najmu mieszkań odpowiednio w 11 i 9 różnych kategoriach (por. tab. 5.8 oraz tab. 5.11). Na potrzeby opracowania dokonano agregacji części zmiennych.

Respondenci wskazują jednoznacznie na 2 główne wady posiadania nieruchomości mieszkaniowej na własność: związane z kosztami zakupu nieruchomości oraz z kosztami jej utrzymania (por. tab. 5.8). Pozostałe kategorie związane z bezpieczeństwem, statusem społecznym, możliwością dostosowania mieszkania do bieżących potrzeb, poczuciem inwestowania we własny majątek oraz późniejszego pozostawienia majątku dzieciom są postrzegane jako zalety. Wśród zalet własności mieszkaniowej badani najczęściej wymieniają przekazanie nieruchomości dzieciom i/lub rodzinie. Można zatem przypuszczać, że istotna jest rola mieszkania jako składnika majątku przekazywanego z pokolenia na pokolenie.

Ze względu na przedmiot badania, istotne jest wskazanie czynników społeczno – ekonomicznych różnicujących oczekiwania wobec posiadania nieruchomości na własność. Na podstawie jednoczynnikowej analizy wariancji (ANOVA) wyróżniono 8 istotnych statystycznie cech społeczno – ekonomicznych kształtujących postrzeganie przez respondentów własności mieszkaniowej (por. tab. 5.Z1 w załączniku 1). Do tych cech należą: bieżąca forma zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, wartość zgromadzonego majątku, średnie miesięczne dochody netto gospodarstwa, poziom wykształcenia, aktywność na rynku pracy wraz ze źródłem uzyskiwanych dochodów, miejsce stałego zamieszkania, stan cywilny oraz wiek. Należy podkreślić, że wszystkie 11 kategorii wad i zalet nieruchomości w sposób statystycznie istotny jest zróżnicowane tylko przez dwie cechy badanej zbiorowości: formę zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz deklarowaną wartość zgromadzonego majątku. Wykształcenie, główne źródła dochodów oraz średnie miesięczne dochody netto przypadające na gospodarstwo

Tab. 5.9. Wady i zalety posiadania nieruchomości na własność według formy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w opinii respondentów

Cecha	Właściciel			Najemca		
	N=743			N=213		
	Wada w (%)	Zaleta w (%)	Trudno powiedzieć w (%)	Wada w (%)	Zaleta w (%)	Trudno powiedzieć w (%)
Wysokość kosztów zakupu nieruchomości mieszkaniowej	52,8	38,6	8,6	68,1	20,2	11,7
Wysokość kosztów utrzymania nieruchomości mieszkaniowej	48,5	45,5	6,1	68,1	26,3	5,6
Możliwość osiągnięcia dochodów z wynajmu nieruchomości	22,9	59,5	17,6	34,3	51,2	14,6
Możliwość wykorzystania w przyszłości odwróconego kredytu hipotecznego	23,8	51,3	24,9	38,5	36,6	24,9
Poziom komfortu mieszkaniowego	17,2	77,3	5,5	31,5	62,0	6,6
Poziom bezpieczeństwa mieszkaniowego w przypadku niekorzystnych zmian na rynku mieszkaniowym w przyszłości	17,4	73,6	9,0	33,8	55,9	10,3
Możliwość dostosowania standardu i kosztów mieszkaniowych do bieżących potrzeb	19,0	73,1	7,9	29,6	62,4	8,0
Możliwość podkreślenia statusu społecznego	18,8	65,4	15,7	31,0	56,8	12,2
Możliwość szybkiej zmiany miejsca zamieszkania	31,6	54,1	14,3	39,0	46,5	14,6
Poczucie inwestowania we własny majątek	13,7	77,4	8,9	30,5	57,3	12,2
Możliwość pozostawienia majątku dzieciom/rodzinie	10,6	84,0	5,4	22,5	68,1	9,4

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

**Tab. 5.10.** Wady i zalety posiadania nieruchomości na własność według posiadanego majątku w opinii respondentów

Cecha	Nie posiada majątku			Posiada mały majątek			Posiada średni majątek			Posiada duży majątek		
	N=122			N=186			N=622			N=71		
	Wada w (%)	Zaleta w (%)	Trudno powiedzieć w (%)	Wada w (%)	Zaleta w (%)	Trudno powiedzieć w (%)	Wada w (%)	Zaleta w (%)	Trudno powiedzieć w (%)	Wada w (%)	Zaleta w (%)	Trudno powiedzieć w (%)
Wysokość kosztów zakupu nieruchomości mieszkaniowej	62,3	23,0	14,8	67,2	26,9	5,9	50,8	37,3	11,9	54,9	39,4	5,6
Wysokość kosztów utrzymania nieruchomości mieszkaniowej	68,0	24,6	7,4	60,2	26,9	5,9	47,1	44,7	8,2	49,3	46,5	5,6
Możliwość osiągnięcia dochodów z wynajmu nieruchomości	42,6	39,3	18,0	32,8	54,8	12,4	20,6	59,5	19,9	16,9	69,0	14,1
Możliwość wykorzystania w przyszłości odwróconego kredytu hipotecznego	43,4	28,7	27,9	34,9	43,5	21,5	21,7	50,6	27,7	22,5	59,2	18,3
Poziom komfortu mieszkaniowego	38,5	51,6	9,8	29,6	65,6	4,8	16,4	77,0	6,6	2,8	91,5	5,6
Poziom bezpieczeństwa mieszkaniowego w przypadku niekorzystnych zmian na rynku mieszkaniowym w przyszłości	39,3	45,1	15,6	30,6	60,8	8,6	16,4	72,8	10,8	5,6	91,5	2,8
Możliwość dostosowania standardu i kosztów mieszkaniowych do bieżących potrzeb	37,7	51,6	10,7	29,4	64,5	5,9	16,4	73,5	10,1	11,3	84,5	4,2
Możliwość podkreślenia statusu społecznego	41,0	44,3	14,8	30,6	59,1	10,2	17,4	64,1	18,5	5,6	84,5	9,9
Możliwość szybkiej zmiany miejsca zamieszkania	46,7	36,1	17,2	40,9	50,0	9,1	28,8	54,0	17,2	28,2	60,6	11,3
Poczucie inwestowania we własny majątek	28,7	56,6	14,8	29,0	64,5	6,5	12,9	75,2	11,9	9,9	85,9	4,2
Możliwość pozostawienia majątku dzieciom/rodzinie	23,0	66,4	10,7	20,4	75,3	4,3	10,8	81,4	7,9	2,8	94,4	2,8

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

domowe różnicują w sposób istotny statystycznie większość kategorii postrzegania wad i zalet własności nieruchomości. Tylko w kilku przypadkach oczekiwania te są zróżnicowane przez wiek, stan cywilny oraz miejsce stałego zamieszkania. Natomiast płeć oraz liczba osób zamieszkujących w gospodarstwie domowym nie mają istotnego wpływu na postrzeganie wad i zalet własności nieruchomości (por. tab. 5.Z1 w załączniku 1).

Zgodnie z uzyskanymi wynikami, znacznie częściej wysokie koszty związane z zakupem i eksploatacją nieruchomości wskazywane są jako wada w przypadku najemców aniżeli właścicieli nieruchomości (tab. 5.9). Natomiast najemcy zdecydowanie rzadziej wskazują na zalety nieruchomości związane z możliwością pozostawienia majątku dzieciom, możliwością inwestowania we własny majątek oraz poziomem komfortu i bezpieczeństwa mieszkaniowego.

Uwzględniając kryterium zgromadzonego majątku (tab. 5.10) należy stwierdzić, iż wysokość kosztów związanych z zakupem i eksploatacją nieruchomości stanowi istotną wadę własności mieszkaniowej dla gospodarstw o niskim statusie majątkowym. Ponad połowa respondentów posiadająca średni i duży majątek nie postrzega kosztów zakupu i eksploatacji (utrzymania) nieruchomości jako wady. Respondenci zaklasyfikowani do grupy osób majątnych zdecydowanie częściej dostrzegają zalety nieruchomości

w wymiarach takich jak: możliwość dziedziczenia majątku przez rodzinę, poziom komfortu i bezpieczeństwa mieszkaniowego. Włączając do analizy poziom wykształcenia (por. tab. 5.Z2. w załączniku 1), należy zauważyć pewną prawidłowość, z której wynika, że respondenci z wyższym wykształceniem zdecydowanie częściej postrzegają możliwość przekazywania nieruchomości kolejnym pokoleniom oraz kwestie komfortu mieszkaniowego jako zaletę posiadania nieruchomości mieszkaniowej na własność.

Szerszego spojrzenia na preferencje mieszkaniowe Polaków dostarcza analiza mocnych i słabych stron najmu. Rozkład opinii ogółu badanej zbiorowości wskazuje, iż za główną wadę najmu respondenci uważają poczucie finansowania cudzego majątku zamiast własnego. Zastanawiające jest natomiast niejednoznaczne postrzeganie kosztów najmu nieruchomości mieszkaniowej – uznawanych przez 40% osób jako wada tej formy realizacji potrzeb mieszkaniowych, natomiast 48% osób identyfikuje je jako zaletę (tab. 5.11). Pozostałe 7 z 9 charakterystyk najmu postrzegane jest w kategoriach zalet.

Analogicznie, jak w przypadku własności, zidentyfikowano cechy społeczno-demograficzne istotnie determinujące postrzeganie mocnych i słabych stron najmu. W tym celu wykorzystano jednoczynnikową analizę wariancji ANOVA (por. tab. 5.Z3. w załączniku 1). Z przeprowadzonej analizy wynika, że w postrzeganie wad i zalet

Tab. 5.11. Wady i zalety najmu nieruchomości mieszkaniowej w opinii respondentów

Cecha	Wada w (%)	Zaleta w (%)	Trudno powiedzieć w (%)
Możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych bez konieczności zakupu mieszkania czy zaciągnięcia kredytu hipotecznego	20,9	69,9	9,2
Poziom kosztów najmu nieruchomości mieszkaniowej	39,1	47,8	13,2
Poziom komfortu mieszkaniowego	24,2	68,0	7,8
Poziom bezpieczeństwa mieszkaniowego w przypadku niekorzystnych zmian na rynku mieszkaniowym w przyszłości	27,4	61,7	10,9
Możliwość dostosowania standardu i kosztów mieszkaniowych do bieżących potrzeb	24,3	66,6	9,1
Możliwość podkreślenia statusu społecznego	26,1	57,4	16,5
Możliwość szybkiej zmiany miejsca zamieszkania	22,7	64,1	13,2
Poziom ochrony prawnej interesów najemcy	25,6	55,6	18,8
Poczucie finansowania cudzego majątku zamiast własnego	50,9	32,1	17,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań.



najmu różnicują takie cechy jak: bieżąca forma zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, poziom zgromadzonego majątku, średnie miesięczne dochody netto oraz główne źródło dochodów. Czynniki różnicującymi w mniejszym zakresie ocenę najmu są: wykształcenie, miejsce zamieszkania oraz wiek. Wpływ pozostałych cech (w tym płci i liczby osób w gospodarstwie) był statystycznie nieistotny.

Uwzględniając aktualny status mieszkaniowy ankietowanych należy stwierdzić, że właściciele częściej akcentują zalety najmu aniżeli najemcy. Doceniają przede wszystkim brak konieczności ponoszenia nakładów na zakup mieszkania, możliwość łatwiejszego dostosowania jakości i zakresu usługi mieszkaniowej do zmieniających się potrzeb oraz możliwość szybszej zmiany miejsca zamieszkania. Najemcy w mniejszym zakresie podkreślają wymienione cechy, natomiast wśród wad najmu wymieniają zasadniczo jego relatywnie wysoki koszt oraz poczucie finansowania cudzego majątku. Zauważalna rozbieżność

w postrzeganiu wad i zalet najmu między tymi dwoma kategoriami respondentów pojawia się także w wymiarze poziomu bezpieczeństwa mieszkaniowego oraz statusu społecznego (tab. 5.12).

Charakterystyczne zależności występują między oceną najmu a sytuacją ekonomiczną respondentów opisaną przez wartość zgromadzonego majątku i poziom osiąganych dochodów (por. tab. 5.13 oraz tab. 5.14)

Osoby lepiej sytuowane skłonne były w większym wymiarze do akcentowania mocnych stron najmu niż podmioty słabsze ekonomicznie. Dotyczyło to głównie braku bariery finansowej wejścia na rynek mieszkaniowy, poziomu komfortu mieszkaniowego, możliwości dostosowania usługi mieszkaniowej do zgłaszanych potrzeb oraz elastyczności najmu. Ta sama grupa respondentów częściej wskazywała również negatywny aspekt najmu związany z poczuciem finansowania cudzego majątku.

Tab. 5.12. Wady i zalety najmu mieszkania według formy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w opinii respondentów

Cecha	Właściciel			Najemca		
	N=743			N=213		
	Wada w (%)	Zaleta w (%)	Trudno powiedzieć w (%)	Wada w (%)	Zaleta w (%)	Trudno powiedzieć w (%)
Możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych bez konieczności zakupu mieszkania czy zaciągnięcia kredytu hipotecznego	19,0	72,9	19,0	27,7	63,4	8,9
Poziom kosztów najmu nieruchomości mieszkaniowej	38,5	48,5	13,1	43,2	48,4	8,5
Poziom komfortu mieszkaniowego	21,5	72,1	6,3	33,3	57,7	8,9
Poziom bezpieczeństwa mieszkaniowego w przypadku niekorzystnych zmian na rynku mieszkaniowym w przyszłości	24,2	66,8	9,0	39,0	48,8	12,2
Możliwość dostosowania standardu i kosztów mieszkaniowych do bieżących potrzeb	21,1	71,5	7,4	36,2	53,5	10,3
Możliwość podkreślenia statusu społecznego	23,6	61,6	14,8	36,2	47,9	16,0
Możliwość szybkiej zmiany miejsca zamieszkania	21,4	66,6	12,0	28,2	60,1	11,7
Poziom ochrony prawnej interesów najemcy	24,8	57,2	18,0	29,6	55,9	14,6
Poczucie finansowania cudzego majątku zamiast własnego	49,5	33,4	17,1	61,0	28,2	10,8

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

**Tab. 5.13.** Wady i zalety najmu mieszkania według posiadanego majątku w opinii respondentów

Cechy	Nie posiada majątku			Posiada mały majątek			Posiada średni majątek			Posiada duży majątek		
	N=122			N=186			N=622			N=71		
	Wada w (%)	Zaletą w (%)	Trudno powiedzieć w (%)	Wada w (%)	Zaletą w (%)	Trudno powiedzieć w (%)	Wada w (%)	Zaletą w (%)	Trudno powiedzieć w (%)	Wada w (%)	Zaletą w (%)	Trudno powiedzieć w (%)
Możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych bez konieczności zakupu mieszkania czy zaciągnięcia kredytu hipotecznego	35,2	54,9	9,8	25,8	68,3	5,9	17,4	72,3	10,3	14,1	78,9	7,0
Poziom kosztów najmu nieruchomości mieszkaniowej	44,3	44,3	11,5	39,8	54,8	5,4	37,6	46,1	16,2	40,8	49,3	9,9
Poziom komfortu mieszkaniowego	37,7	53,3	9,0	26,9	68,3	4,8	21,4	70,1	8,5	18,3	74,6	7,0
Poziom bezpieczeństwa mieszkaniowego w przypadku niekorzystnych zmian na rynku mieszkaniowym w przyszłości	35,2	48,4	16,4	30,1	62,4	7,5	25,2	63,7	11,1	25,4	66,2	8,5
Możliwość dostosowania standardu i kosztów mieszkaniowych do bieżących potrzeb	36,9	51,6	11,5	26,3	67,7	5,9	22,2	68,0	9,8	15,5	77,5	7,0
Możliwość podkreślenia statusu społecznego	36,9	45,9	17,2	31,2	57,5	11,3	23,0	58,2	18,8	21,1	70,4	8,5
Możliwość szybkiej zmiany miejsca zamieszkania	31,1	53,3	15,6	28,5	64,0	7,5	19,8	65,3	15,0	18,3	73,2	8,5
Poziom ochrony prawnej interesów najemcy	28,7	52,5	18,9	27,4	60,2	12,4	25,1	54,0	15,0	19,7	63,4	16,9
Poczucie finansowania cudzego majątku zamiast własnego	46,7	36,9	16,4	53,8	33,3	12,9	51,0	30,2	18,8	50,7	36,6	12,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

**Tab. 5.14.** Wady i zalety najmu mieszkania według średnich miesięcznych dochodów netto przypadających na gospodarstwo domowe w opinii respondentów

Cecha	Niski miesięczny dochód na gospodarstwo domowe			Średni miesięczny dochód przypadający na gospodarstwo domowe			Wysoki miesięczny dochód przypadający na gospodarstwo domowe		
	N=727			N=245			N=29		
	Wada w (%)	Zaleta w (%)	Trudno powiedzieć w (%)	Wada w (%)	Zaleta w (%)	Trudno powiedzieć w (%)	Wada w (%)	Zaleta w (%)	Trudno powiedzieć w (%)
Możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych bez konieczności zakupu mieszkania czy zaciągnięcia kredytu hipotecznego	22,3	67,3	10,5	18,4	76,7	4,9	6,9	79,3	13,8
Poziom kosztów najmu nieruchomości mieszkaniowej	38,9	46,4	14,7	38,8	53,5	7,8	44,8	34,5	20,7
Poziom komfortu mieszkaniowego	24,6	66,3	9,1	23,3	73,1	3,7	20,7	69,0	10,3
Poziom bezpieczeństwa mieszkaniowego w przypadku niekorzystnych zmian na rynku mieszkaniowym w przyszłości	27,2	60,2	12,5	27,3	66,9	5,7	31,0	55,2	13,8
Możliwość dostosowania standardu i kosztów mieszkaniowych do bieżących potrzeb	23,4	66,6	10,0	27,3	66,9	5,7	20,7	65,5	13,8
Możliwość podkreślenia statusu społecznego	25,0	57,4	17,6	29,8	57,6	12,7	20,7	58,6	20,7
Możliwość szybkiej zmiany miejsca zamieszkania	24,1	60,7	15,3	18,8	73,9	7,3	20,7	69,0	10,3
Poziom ochrony prawnej interesów najemcy	26,0	53,2	20,8	23,7	63,7	12,7	31,0	48,3	20,7
Poczucie finansowania cudzego majątku zamiast własnego	49,1	32,0	18,8	55,5	32,2	12,2	58,6	31,0	10,3

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań.

Czynnikiem wpływającym na opinie ankietowanych w zakresie najmu był także status na rynku pracy (tab. 5.15). Korzystniej oceniają tę formę pracyownicy najemni oraz niepracujący (zarówno osoby będące na rencie/emeryturze jak i niepobierające świadczeń społecznych). Osoby aktywne zawodowo wśród wad najmu dostrzegają przede wszystkim problem wydatków, które nie budują majątku mieszkaniowego. Zdecydowanie najczęściej wadę

tę wymieniają osoby prowadzące działalność gospodarczą.

Z perspektywy przyszłego rozwoju rynku najmu w Polsce ważne jest również określenie optymalnych z punktu widzenia gospodarstw domowych cech usługi najmu. Preferencje w tym zakresie zostały zweryfikowane z podziałem na najem krótko- i długo-terminowy (por. tab. 5.16).

**Tab. 5.15.** Wady i zalety najmu mieszkania według głównego źródła dochodów w opinii respondentów

Cecha	Pracownik najemny			Własna działalność gospodarcza			Pracuje na czarno			Nie pracuje		
	N=516			N=61			N=13			N=411		
	Wada w (%)	Zaleta w (%)	Trudno powiedzieć w (%)	Wada w (%)	Zaleta w (%)	Trudno powiedzieć w (%)	Wada w (%)	Zaleta w (%)	Trudno powiedzieć w (%)	Wada w (%)	Zaleta w (%)	Trudno powiedzieć w (%)
Możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych bez konieczności zakupu mieszkania czy zaciągnięcia kredytu hipotecznego	22,9	70,2	7,0	24,6	70,5	4,9	30,8	61,5	7,7	17,5	69,8	12,7
Poziom kosztów najmu nieruchomości mieszkaniowej	39,1	50,8	10,1	42,6	47,5	9,8	38,5	53,8	7,7	38,4	43,8	17,8
Poziom komfortu mieszkaniowego	25,6	69,0	5,4	24,6	73,8	1,6	30,8	61,5	7,7	22,1	66,2	11,7
Poziom bezpieczeństwa mieszkaniowego w przypadku niekorzystnych zmian na rynku mieszkaniowym w przyszłości	28,1	62,2	9,7	29,5	67,2	3,3	46,2	46,2	7,7	25,5	60,8	13,6
Możliwość dostosowania standardu i kosztów mieszkaniowych do bieżących potrzeb	25,2	67,6	7,2	26,2	72,1	1,6	23,1	69,2	7,7	29,9	64,5	12,7
Możliwość podkreślenia statusu społecznego	26,2	60,5	13,4	24,6	62,3	13,1	53,8	38,5	7,7	25,3	53,5	21,2
Możliwość szybkiej zmiany miejsca zamieszkania	23,3	67,2	9,5	19,7	70,5	9,8	38,5	53,8	7,7	21,9	59,6	18,5
Poziom ochrony prawnej interesów najemcy	26,6	58,3	15,1	23,0	57,4	19,7	30,8	69,2	0	24,6	51,6	23,8
Poczucie finansowania cudzego majątku zamiast własnego	51,9	35,5	12,6	59,0	26,2	14,8	38,5	53,8	7,7	48,9	28,0	23,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

**Tab. 5.16.** Preferencje respondentów w zakresie najmu długoterminowego i krótkoterminowego

Podmiot wynajmujący	Osoba fizyczna	Firma prowadząca działalność w zakresie wynajmu nieruchomości	Podmiot publiczny np. gmina	Nie ma znaczenia	
Najem długoterminowy	34,1%	11,6%	15%	39,4%	
Najem krótkoterminowy	42,2%	9,5%	9,9%	38,5%	
Wypożyczenie	Pełne wyposażenie w meble i sprzęt AGD/RTV	Możliwość dostosowania wyposażenia nieruchomości przez wynajmującego zgodnie z potrzebami najemcy	Możliwość wyposażenia nieruchomości we własny sprzęt AGD/RTV oraz meble najemcy	Nie ma znaczenia	
Najem długoterminowy	31,2%	25,1%	12,9%	30,9%	
Najem krótkoterminowy	40,1 %	18,1%	10,7%	31,2%	
Dodatkowe funkcjonalności	Dostępność miejsc parkingowych	Dostępność małej infrastruktury	Zagospodarowana zieleni na terenie nieruchomości	Nie ma znaczenia	
Najem długoterminowy	39,0%	10,0%	20,9%	30,2%	
Najem krótkoterminowy	35,6 %	11,4%	18,1%	35,0%	
Możliwość wcześniejszego zakończenia umowy najmu	Tak	Nie	Nie ma znaczenia		
Najem długoterminowy	59,8%	11,0%	29,2%		
Najem krótkoterminowy	51,4%	16,7%	31,9%		
Możliwość wykupu najmowanej nieruchomości po zakończeniu umowy najmu	Tak	Nie	Nie ma znaczenia		
Najem długoterminowy	51,5%	15,9%	32,6%		
Najem krótkoterminowy	35,9%	26,5%	37,7%		
Skłonność do najmu mieszkania w przypadku, gdy koszt najmu byłby wyższy niż koszt posiadania mieszkania	Nie	Tak, bo najem nie wymaga wysokich początkowych nakładów na zakup mieszkania	Tak, bo zależy mi na mobilności	Tak, jeśli wiązałoby się to z odpowiednio wysokim standardem mieszkaniowym	Nie ma znaczenia
Najem długoterminowy	46,7%	8,9%	9,8%	19,8%	19,8%
Najem krótkoterminowy	45,3%	12,3%	10,4%	9,9	22,2%
Możliwość współzamieszkiwania nieruchomości z innymi najemcami	Wykluczam taką możliwość	Tylko w przypadku innych alternatyw	Nie przeszkadza mi to przy innych kosztach najmu		
Najem długoterminowy	62,1%	21,8%	16,1%		
Najem krótkoterminowy	59,8%	23,6%	16,6%		

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Uwzględniając rodzaj podmiotu wynajmującego, preferencje ankietowanych nie są jednoznacznie określone. Dla niemal 40% badanych ten aspekt nie ma większego znaczenia. Pozostali częściej wskazywali chęć najmu od osoby fizycznej (42% dla najmu krótkoterminowego i ok. 34% dla najmu długoterminowego) niż od gminy czy firmy.

Respondenci preferują najem mieszkania z pełnym wyposażeniem w meble i sprzęt RTV/AGD, niezależnie od rodzaju najmu. Niemniej, częściej takie preferencje wskazywane są w przypadku najmu krótkoterminowego. Natomiast na możliwość dostosowania nieruchomości do własnych potrzeb chętniej wskazują ankietowani w przypadku najmu długoterminowego. Około 10% gospodarstw wskazało chęć wyposażenia nieruchomości we własne meble oraz sprzęt RTV/AGD.

W obu kategoriach najmu najbardziej pożądaną dodatkową funkcjonalnością jest dostępność miejsc parkingowych, chociaż bardziej jest to podkreślane w przypadku najmu długoterminowego.

To, na co respondenci zwracali szczególną uwagę, to zapisy w umowie umożliwiające jej wcześniejsze zakończenie. W obu kategoriach najmu odsetek wskazań preferujących takie rozwiązanie przekraczał 50%. Można zatem wnioskować, iż dla badanych istotną i pożądaną cechą najmu jest jego elastyczność.

Czynnikami zauważalnie różnicującym preferencje w zakresie najmu długoterminowego i krótkoterminowego jest możliwość wykupu nieruchomości po zakończeniu umowy najmu. Rozwiązanie to ma przede wszystkim znaczenie dla najemców zainteresowanych najmem długoterminowym, którzy mogliby zmienić swój status mieszkaniowy bez konieczności zmiany nieruchomości. W przypadku najmu krótkoterminowego opcja wykupu nieruchomości nie jest już tak istotna.

Dość jednoznaczne stanowisko badani wyrażają w zakresie kosztów usługi najmu. Ponad 45% z nich nie byłaby skłonna do zaakceptowania najmu mieszkania w przypadku, gdyby jego koszt przewyższał koszt posiadania nieruchomości na własność. Co piąta osoba byłaby w stanie zaakceptować wyższe koszty najmu długoterminowego w przypadku odpowiednio wysokiego standardu mieszkania. Od 9% do 12% gospodarstw wyraża akceptację dla wyższych kosztów najmu mając na uwadze skalę nakładów początkowych pojawiających się przy zakupie nieruchomości na własność.

Koncepcja współmieszkiwania z innymi najemcami nie jest preferowaną opcją w odniesieniu do obydwu

rodzajów najmu. Ponad połowa ankietowanych wyklucza takie rozwiązanie.

Preferencje respondentów w zakresie najmu długo- i krótkoterminowego poddano szczegółowej analizie z uwzględnieniem wybranych cech społeczno-ekonomicznych. Do realizacji w/w celu wykorzystano tabele krzyżowe.

Czynnikami, które w sposób istotny różnicują preferencje ankietowanych w zakresie **najmu długoterminowego** są: wiek, wykształcenie oraz aktualna forma zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Zdecydowanie większy odsetek osób młodych (16,4%) akceptuje najem od firmy prowadzącej działalność w zakresie wynajmu nieruchomości. Odsetek ten jest znacznie niższy dla osób w wieku średnim (9,4%) i osób starszych (11,1%). Ostatnia grupa wiekowa (20,5%) częściej wskazała najem od podmiotu publicznego jako rozwiązanie korzystniejsze. Mieszkanie od podmiotu publicznego chętniej wynajmowaliby respondenci o statusie najemcy (21,1%) niż właściciele (13,9%).

Preferencje respondentów w zakresie wyposażenia uzależnione są od wieku, formy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz wykształcenia. Osoby młode z wyższym i średnim wykształceniem statystycznie częściej deklarowały chęć dostosowania wyposażenia mieszkania do własnych potrzeb. Różnice w preferencjach widoczne są także pomiędzy ankietowanymi o statusie najemcy i właścicielami mieszkań. Pierwsi chętniej akceptują w usłudze najmu długoterminowego możliwość wyposażenia nieruchomości we własny sprzęt RTV/AGD oraz meble.

Jeśli chodzi o dodatkowe funkcjonalności, dostępne w ramach najmowanej nieruchomości, poza miejscami parkingowymi osoby młode doceniają obecność obiektów małej infrastruktury, zaś osoby starsze zagospodarowaną zielenią.

Możliwość wcześniejszego wypowiedzenia umowy najmu ma większe znaczenie dla osób w średnim i starszym wieku. Cecha ta jest także powiązana z poziomem wykształcenia ankietowanych i jest ona istotna zwłaszcza dla respondentów z wyższym wykształceniem. Opcja wykupu mieszkania po zakończeniu umowy podkreślana jest częściej przez osoby młode, aniżeli osoby w średnim wieku i starsze.

Preferencje dotyczące ostatniej cechy (współmieszkiwania nieruchomości z innymi osobami) w istotny sposób zróżnicowane są przez wiek oraz wykształcenie. Osoby młode z wykształceniem średnim i zasadniczym rzadziej wykluczają możliwość współmieszkiwania z innymi lokatorami.



W przypadku najmu **krótkoterminowego** również wiek najczęściej różnicuje preferencje ankietowanych odnośnie rozpatrywanych cech najmu. Ponadto preferencje badanych różnią się w zależności od wykształcenia oraz aktualnej formy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Żadna z cech społeczno – ekonomicznych w sposób istotny statystycznie nie różnicuje preferencji dotyczących kosztów najmu w relacji do kosztów własności nieruchomości.

Osoby młode i mniej wykształcone rzadziej dostrzegają potrzebę możliwości wypowiedzenia umowy najmu przed terminem. Generalnie w przypadku najmu krótkoterminowego opcja ta jest znacznie rzadziej wskazywana aniżeli w przypadku najmu długoterminowego. Osoby młode i mniej wykształcone, przy niższych kosztach najmu i braku innych alternatyw, częściej także dopuszczają możliwość współzamieszkiwania z innymi lokatorami.

Oczekiwania ankietowanych pod względem podmiotu wynajmującego, wyposażenia nieruchomości, dodatkowych funkcjonalności, nie różnią się znacznie od preferencji wskazywanych w przypadku najmu długoterminowego.

Przeprowadzona analiza pozwala sformułować generalne wnioski dotyczące mocnych i słabych stron własności i najmu w opinii ankietowanych, jak również ich oczekiwań w zakresie optymalnych cech usługi najmu krótko- i długoterminowego:

1. Własność mieszkaniowa postrzegana jest przez respondentów głównie przez pryzmat jej zalet, wśród których wymienić należy: poczucie inwestowania we własny majątek, możliwość pozostawienia nieruchomości spadkobiercom, potencjał dochodowy nieruchomości, poziom komfortu i bezpieczeństwa mieszkaniowego, a także możliwość dostosowania nieruchomości do indywidualnych potrzeb oraz wyższy status społeczny wynikający z własności mieszkania.
2. Wskazane przez respondentów wady własności mają przede wszystkim charakter ekonomiczny i dotyczą wysokich kosztów zakupu nieruchomości oraz jej utrzymania.
3. Mimo małej popularności najmu w realiach krajowego rynku mieszkaniowego, został on dość pozytywnie oceniony przez ankietowanych. Wśród jego mocnych stron wskazano możliwość realizacji potrzeb mieszkaniowych bez konieczności zakupu nieruchomości i związanych z tym nakładów inwestycyjnych, możliwość szybkiej zmiany miejsca zamieszkania, łatwiejsze dostosowanie standardu i kosztów mieszkaniowych do bieżących potrzeb,

wystarczający poziom ochrony prawnej najemcy. Do zalet najmu zaklasyfikowano także te cechy, które zazwyczaj związane są z własnością mieszkaniową – poziom komfortu i bezpieczeństwa finansowego, a nawet możliwość podkreślenia statusu społecznego.

4. Po stronie wad najmu najczęściej wymieniane było poczucie finansowania cudzego majątku zamiast własnego oraz koszty związane z tą formą realizacji potrzeb mieszkaniowych.
5. Postrzeganie wad i zalet własności i najmu uzależnione jest w większym stopniu od sytuacji ekonomicznej respondentów aniżeli cech społecznych takich jak wiek czy stan cywilny. Wszystkie kategorie określające wady i zalety, zarówno najmu, jak i własności są zróżnicowane ze względu na status posiadania nieruchomości mieszkaniowej oraz zgromadzony majątek. W mniejszym zakresie postrzeganie mocnych i słabych stron najmu i własności różnicują również takie cechy jak: średnie miesięczne dochody osiągane przez gospodarstwo domowe oraz główne źródła utrzymania (forma aktywności na rynku pracy).
6. Wskazać należy pewne prawidłowości związane z postrzeganiem najmu i własności przez respondentów a ich sytuacją ekonomiczną:
 - Koszty zakupu nieruchomości i koszty jej utrzymania stanowią wadę własności nieruchomości przede wszystkim dla gospodarstw słabszych ekonomicznie. Wraz ze wzrostem dochodów i wartości zgromadzonego majątku, znaczenie tej cechy wyraźnie spada.
 - Osoby o wyższym statusie finansowym i majątkowym silniej akcentują w grupie zalet własności mieszkaniowej możliwość pozostawienia majątku dzieciom/rodzinie oraz komfort mieszkaniowy.
 - Respondenci znajdujący się w lepszej sytuacji ekonomicznej zdecydowanie częściej jako wadę najmu wskazują poczucie finansowania cudzego majątku zamiast własnego.
7. Preferencje ankietowanych dotyczące usługi najmu krótko- i długoterminowego wykazują różnice tylko w zakresie wybranych charakterystyk. Badani częściej skłonni są do najmu mieszkania od osoby fizycznej, oczekują pełnego wyposażenia nieruchomości w meble i sprzęt RTV/AGD, dostępnych miejsc parkingowych, możliwości wcześniejszego zakończenia umowy najmu oraz kosztów niższych od kosztów własności nieruchomości. Około 60% osób wyklucza współzamieszkiwanie



nieruchomości z innymi lokatorami. W przypadku najmu długoterminowego respondenci częściej niż w najmie krótkoterminowym oczekują wyposażenia mieszkania zgodnie z ich indywidualnymi potrzebami oraz opcji wykupu nieruchomości po zakończeniu umowy.

8. Preferencje respondentów w zakresie najmu są zróżnicowane w szerszym zakresie przez cechy społeczne

aniżeli ekonomiczne. Kluczową rolę odgrywa tutaj wiek i wykształcenie. Osoby młodsze w większym wymiarze akceptują najem instytucjonalny aniżeli osoby starsze. Również inne są oczekiwania osób młodych w zakresie wyposażenia mieszkania i preferowanych funkcjonalności. Młodszy respondenci z niższym wykształceniem prezentują również bardziej elastyczną postawę w zakresie możliwości współzamieszkiwania z innymi najemcami.



Perspektywy rozwoju rynku najmu w Polsce w świetle badań ankietowych



Preferencje mieszkaniowe nie są stałe, ewoluują wraz z gospodarstwem domowym. Dotyczy to również statusu mieszkaniowego, który może się zmieniać w celu dostosowania konsumpcji mieszkaniowej do aktualnych potrzeb i możliwości. Jego zmiana może wynikać również z niezamierzonych i niezależnych od decydenta zdarzeń (np. utrata zdrowia, śmierć współmałżonka, zniszczenie nieruchomości w pożarze). W związku z tym pomiędzy głównymi segmentami rynku mieszkaniowego (rynkiem własnościowym i rynkiem najmu) następuje stała migracja gospodarstw domowych. Mając to na uwadze zasadne jest zweryfikowanie, czy i w jakich okolicznościach krajowe gospodarstwa skłonne są do zmiany ich statusu mieszkaniowego. Ma to znaczenie nie tylko dla dokładniejszego zrozumienia wyborów mieszkaniowych Polaków, ale także dla oceny potencjału rozwojowego rynku najmu.

W tabeli 6.1 wyszczególnione zostały czynniki, które według ankietowanych posiadających obecnie nieruchomość mieszkaniową na własność mogłyby ich skłonić do decyzji o zmianie statusu z właściciela na najemcę.

Analizując odpowiedzi ankietowanych, można wskazać **cztery główne rodzaje czynników, które mogłyby determinować zmianę formy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych z własności na najem**. Pierwszy rodzaj czynników związany jest ze strukturą i funkcjonowaniem gospodarstw domowych i zaliczyć do nich można: zmianę stanu cywilnego oraz zmianę liczby osób w gospodarstwie domowym. Druga kategoria czynników to uwarunkowania instytucjonalno-prawne dotyczące gwarancji długoterminowego najmu dla gospodarstw oraz rozwoju segmentu najmu instytucjonalnego. Trzecią grupę stanowią uwarunkowania ekonomiczne obejmujące trwałe pogorszenie sytuacji finansowej badanych oraz niższe niż obecnie koszty najmu nieruchomości. Respondenci dopuszczają migrację na rynek najmu także w przypadku zmiany miejsca zamieszkania. Zgodnie z deklaracjami właścicieli nieruchomości to przede wszystkim pogorszenie ich sytuacji finansowej, niższe koszty najmu oraz zmiana liczby osób w gospodarstwie wpłynęłyby na ich decyzję o zmianie statusu mieszkaniowego.

Szczególnego znaczenia nabierają statystyki dotyczące odsetka właścicieli, którzy wykluczają najem

Tab.6.1. Czynniki skłaniające do zmiany zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych z własności na najem

Czynnik	Odsetek odpowiedzi w %			
	N=743			
	Tak	Nie	Nie wiem	Ogółem
Trwałe pogorszenie sytuacji finansowej	42,5	31	26,5	100
Niższe niż obecnie koszty najmu	46,6	31,8	21,7	100
Zmiana miejsca zamieszkania	34,9	27,9	37,3	100
Pogorszenie stanu zdrowia uniemożliwiające odpowiednią dbałość o stan techniczny i estetyczny nieruchomości	32,6	33,4	34,1	100
Zmiana stanu cywilnego (rozwód, separacja, śmierć współmałżonka)	38,8	31,1	30,1	100
Zmiana liczby osób w gospodarstwie domowym	46,6	30,7	22,7	100
Zwiększenie bezpieczeństwa prawnego najemcy	32,6	44,8	22,6	100
Rozwój segmentu firm prowadzących działalność w zakresie wynajmu nieruchomości	39,4	42,9	17,6	100
Gwarancja długoterminowego najmu nieruchomości mieszkaniowej	38,6	37,6	23,8	100
Możliwość swobodnego dostosowania wyposażenia nieruchomości do własnych potrzeb	29,6	33,4	37,0	100
Wykluczam najem nieruchomości mieszkaniowej	18,3	32,4	48,3	100

Źródło: opracowanie własne



Tab. 6.2. Czynniki skłaniające do zamiany formy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych z najmu mieszkania na własność

Czynnik	Odsetek odpowiedzi w %			
	N=159			
	Tak	Nie	Nie wiem	Ogółem
Trwała poprawa sytuacji finansowej	13,2	22,6	64,2	100
Wyższe niż obecnie koszty najmu nieruchomości	37,7	37,1	25,2	100
Zmiana miejsca zamieszkania	25,2	35,8	39,0	100
Zmiana stanu cywilnego (małżeństwo/trwały związek)	34,0	31,4	34,6	100
Zmiana liczby osób w gospodarstwie domowym	30,8	33,3	35,8	100
Chęć podniesienia standardu mieszkaniowego	18,2	25,2	56,6	100
Chęć inwestowania we własny majątek	13,8	23,9	62,3	100
Chęć pozostawienia po sobie nieruchomości spadkobiercom	11,9	22,6	65,4	100
Wykluczam zakup nieruchomości mieszkaniowej na własność	39,6	34,6	25,8	100

Źródło: opracowanie własne

nieruchomości mieszkaniowej. Taką deklarację złożyło 18% właścicieli. 30% z nich dopuszcza możliwość migracji na rynek najmu, natomiast prawie połowa nie ma zdania w tej kwestii. Powyższe wskazania pozwalają wnioskować, iż 1/3 właścicieli mieszkań wykazuje elastyczną postawę w zakresie formy konsumpcji mieszkaniowej.

W tabeli 6.2 zaprezentowano czynniki, które według ankietowanych o statusie najemcy mogłyby ich skłonić do decyzji o kupnie nieruchomości mieszkaniowej.

Najemcy mieszkań prezentowali bardziej zachowawcze postawy w odniesieniu do zmiany ich statusu mieszkaniowego. Trudno w ich przypadku wskazać uwarunkowania i okoliczności, które jednoznacznie skłoniłyby ich do migracji na rynek mieszkań własnościowych. Nieznacznie większa grupa respondentów wskazuje, że do zmiany formy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych z najmu na własność mogłyby zmobilizować ich wyższe koszty najmu, zmiana stanu cywilnego oraz zmiana liczby osób w gospodarstwie domowym. Argumenty ekonomiczne dotyczące możliwości inwestowania we własny majątek oraz pozostawienia po sobie nieruchomości spadkobiercom nie są w opinii respondentów dostatecznie silną przesłanką do nabycia na własność nieruchomości

mieszkaniowej. Również poprawa sytuacji finansowej skłoniłaby mniejszy odsetek najemców do zmiany ich aktualnego wyboru mieszkaniowego. Warto podkreślić, że ponad 1/3 badanych wyklucza w ogóle zmianę statusu posiadania nieruchomości mieszkaniowej, natomiast 25% najemców nie ma w tej kwestii określonego zdania (por. tab. 6.2).

Respondenci mogli również wyrazić swoją opinię w zakresie ewentualnych czynników i tendencji, które przyczyniłyby się do popularyzacji najmu w ramach krajowego rynku mieszkaniowego. Strukturę uzyskanych odpowiedzi prezentuje tab. 6.3.

Ponad połowa ankietowanych uznała, iż wszystkie wskazane czynniki w sposób istotny mogą zaktywizować rynek najmu w Polsce. Większy odsetek odpowiedzi twierdzących wystąpił w przypadku wzrostu migracji zarobkowej Polaków i obcokrajowców oraz rozwoju segmentu najmu długoterminowego z dochodzeniem do własności.

Przedstawione wyniki potwierdzają zgodnie z oczekiwaniami społeczeństwa zasadność podejmowania działań w kierunku intensyfikacji rozwoju krajowego rynku najmu. Świadczy o tym relatywnie wysoki odsetek respondentów nie wykluczających zmiany statusu mieszkaniowego z własności na najem oraz wysoki

**Tab.6.3.** Czynniki wpływające na popularyzację najmu w Polsce

Czynnik	Odsetek odpowiedzi w %				N
	Tak	Nie	Nie wiem	Ogółem	
Wzrost migracji zarobkowej Polaków i obcokrajowców	65,0	22,3	12,7	100	874
Malejąca potrzeba posiadania mieszkania na własność przez osoby młode	54,9	32,9	12,2	100	879
Profesjonalizacja rynku najmu komercyjnego i wzrost jakości usług najmu	58,3	25,2	16,5	100	836
Rozwój segmentu najmu długoterminowego z dochodzeniem do własności	64,1	21,0	14,9	100	852

Źródło: opracowanie własne

odsetek najemców deklarujących utrzymanie w długim terminie status quo. Ponadto obecne już teraz trendy społeczne związane z popularyzacją elastycznego modelu pracy, rosnącą mobilnością polskiego

społeczeństwa, zmianą postrzegania znaczenia mieszkania w życiu człowieka (zwłaszcza w grupie osób młodych) naturalnie stymulować będą popyt na mieszkania czynszowe.



Wnioski i rekomendacje w zakresie rozwiązań prawno-ekonomicznych wspierających rozwój rynku najmu



Bogate doświadczenia gospodarek europejskich w zakresie implementacji różnych modeli mieszkaniowych pozwalają sformułować ważne wnioski dla przyszłego rozwoju krajowego rynku najmu. Z punktu widzenia realizacji celów polityki mieszkaniowej bardziej skuteczny okazuje się model polityki, w którym na etapie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych współuczestniczy – obok rynku – państwo, czyli model, który w procesie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych eliminuje dominację jednej instytucji. Oparcie systemu na jednej instytucji: państwie lub na wolnym rynku, który przekierowuje ciężar zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na rodziny i gospodarstwa domowe, nawet gdy wspomagane są one przez inne instytucje, nie przynosi pożądanych rezultatów¹⁸⁵. Rynek jest niezbędnym, ale niewystarczającym warunkiem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. W procesie ich zaspokajania musi współuczestniczyć państwo.

Powyższe oznacza, że **przedmiotem stymulacji w ramach prowadzonej polityki mieszkaniowej nie powinno być tylko nabywanie mieszkań na własność, ale także rozwój rynku najmu, wspomagany przez państwo**. Uczestnicy rynku muszą mieć możliwość wyboru formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, pozwalającą uwzględnić ich aktualną i przewidywaną sytuację ekonomiczną i społeczną.

Działania dotyczące rynku najmu muszą rozróżnić rynek mieszkań społecznych i mieszkań prywatnych. Z jednej strony pożądanym rozwiązaniem jest wspomaganie rozwoju prywatnego rynku najmu. Stabilizująca rola tego rynku w gospodarce wydaje się być większa niż rynku mieszkań społecznych¹⁸⁶. Wynika to z reakcji inwestorów, którzy chętniej podejmują decyzje w okresie spowolnienia, pobudzając rynek, podczas gdy rozwój mieszkań społecznych towarzyszy okresowi wzrostu. Z drugiej strony prywatne inwestycje, jak wskazują doświadczenia, mogą prowadzić do sztucznego wzrostu cen mieszkań, a także, co podkreślają socjolodzy, prowadzić do rozkładu społeczności lokalnych. Inwestycje w budownictwo społeczne wzmacniają społeczności lokalne. Oznacza to, że oba segmenty powinny wspólnie koegzystować na rynku.

Mimo iż dominującą formą realizacji potrzeb mieszkaniowych krajowych podmiotów jest własność, zarówno dane rynkowe jak i poddane analizie preferencje gospodarstw ujawniają potencjał rozwojowy rynku najmu.

Dotychczas podejmowane wysiłki wynikające z priorytetów polityki mieszkaniowej koncentrowały się

głównie na wspieraniu społecznego mieszkalnictwa czynszowego obejmującego zasoby mieszkań komunalnych oraz towarzystw budownictwa społecznego. Jednakże ze względu na ograniczenia finansowe segment ten nadal funkcjonuje w ograniczonym wymiarze. Ponadto jego socjalny charakter wyklucza szeroką grupę gospodarstw o relatywnie dobrej sytuacji finansowej.

Prywatny rynek najmu przez długie lata borykał się z instytucjonalną barierą związaną z nadmierną ochroną prawną najemcy. Rozwiązania legislacyjne mające na celu zapewnienie bezpieczeństwa najemcom zwiększały znacząco ryzyko inwestowania w mieszkania czynszowe. Skala podejmowanych inwestycji była przez to ograniczona. Pozytywnie w tym kontekście należy ocenić kolejne kroki ustawodawcy obejmujące wprowadzenie najmu okazjonalnego i instytucjonalnego zmierzające do przywrócenia równowagi między stronami umowy najmu.

Szczególnego znaczenia dla przyszłego rozwoju rynku najmu nabiera **najem instytucjonalny**. Obecnie prywatny segment mieszkań czynszowych zdominowany jest przez inwestorów indywidualnych. Pojawienie się na rynku inwestorów instytucjonalnych po pierwsze zwiększy napływ kapitału inwestycyjnego (krajowego i zagranicznego), co w dłuższej perspektywie korzystnie wpłynie na podaż mieszkań na wynajem, po drugie podniesie jakość usługi najmu i zwiększy profesjonalizm zarządzania wynajmowanymi nieruchomościami. Dodatkowo nieruchomości w portfelach inwestorów instytucjonalnych pozwolą spopularyzować najem długoterminowy, którego brakuje na rynku polskim. Obecnie większość umów najmu zawieranych jest na okres do 1 roku. Krótkoterminowy charakter umów zwiększa niepewność sytuacji mieszkaniowej. W rezultacie dla większej części gospodarstw najem stanowi tylko tymczasową formę zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Kolejnym krokiem stymulującym rozwój krajowego rynku najmu mogłoby być **wejście w życie Ustawy o Firmach Inwestujących w Najem Nieruchomości**. Projekt Ustawy został złożony w Sejmie w dniu 25 września 2018 r., ale prace nad nim nie zostały ukończone. Zgodnie z projektem funkcjonujące w formie spółki akcyjnej notowanej na giełdzie z kapitałem zakładowym min. 50 mln zł FINNy będą przede wszystkim inwestować w mieszkania czynszowe (co najmniej 80% wartości bilansowej aktywów stanowić będą nieruchomości mieszkalne). Przewidziano także specjalne rozwiązania podatkowe m.in. odroczenie terminu płatności podatku CIT oraz stosowanie 8,5 procentowej stawki CIT od dochodów uzyskanych z najmu mieszkań oraz zwolnienie z opodatkowania podatkiem dochodowym dochodów spółek

¹⁸⁵ Cesarski M., Modele i warunki mieszkaniowe w powojennej Zachodniej oraz Środkowej Europie, 2010, Problemy Rozwoju Miast, nr 4, s. 23–33.

¹⁸⁶ Tamże, s. 25.



zależnych, uzyskanych z najmu i zbycia nieruchomości mieszkalnych¹⁸⁷. Tworzone na wzór funduszy REIT, funkcjonujących już od wielu lat na rynkach zachodnich, FINNy pozwoliłyby zaktywizować krajowy kapitał na potrzeby finansowania prywatnego rynku najmu.

W dyskusji nad rozwojem krajowego rynku mieszkań na wynajem wskazać należy podjęte w ostatnich latach inicjatywy rządowe, w tym Fundusz Dopłat, Fundusz Mieszkań na Wynajem, Program Mieszkanie Puls, Program Mieszkanie na Start, Program wspierania społecznego budownictwa czynszowego (SBC). Słuszne pod względem przyjętych założeń i postawionych celów społecznych staną się realnym wsparciem społecznego

mieszkalnictwa czynszowego pod warunkiem odpowiedniego wsparcia finansowego ze strony podmiotów publicznych.

Podsumowując, należy podkreślić, iż krajowy rynek mieszkaniowy przedstawia potencjał wzrostu znaczenia segmentu mieszkań czynszowych. Więcej ograniczeń w jego popularyzacji pojawia się po stronie podaży niż popytu. Przy odpowiedniej jakości usługi najmu istotną część polskich gospodarstw wyraża akceptację dla najmu długoterminowego. Należy jednak pamiętać, iż ze względu na historyczne i kulturowo ukształtowane preferencje nie można zakładać, że najem będzie formą dominującą, pozostanie rozwiązaniem uzupełniającym w stosunku do własności.

¹⁸⁷ <https://www.premier.gov.pl/wydarzenia/decyzje-rzadu/projekt-ustawy-o-firmach-inwestujacych-w-najem-nieruchomosci.html>



Preferencje mieszkaniowe respondentów i ich determinanty





Tab. 5.Z1. Czynniki różniące postrzeganie zalet i wad posiadania nieruchomości mieszkaniowej na własność

Cecha	Płeć	Wiek	Wykształ- cenie	Stan cywilny	Miejsce stałego zamieszkania	Główne źródło dochodu	Liczba osób w rodzinie	Średnie miesięczne dochody netto osób zamieszkujących w gospodarstwie domowym	Majątek zgromadzony	Forma zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych
Wysokość kosztów zakupu nieruchomości mieszkaniowej			X		X	X		X	X	X
Wysokość kosztów utrzymania nieruchomości mieszkaniowej		X	X		X	X			X	X
Możliwość osiągnięcia dochodów z wynajmu nieruchomości			X			X		X	X	X
Możliwość wykorzystania w przyszłości odwróconego kredytu hipotecznego			X	X		X		X	X	X
Poziom komfortu mieszkaniowego			X		X				X	X
Poziom bezpieczeństwa mieszkaniowego w przypadku niekorzystnych zmian na rynku mieszkaniowym w przyszłości		X			X				X	X
Możliwość dostosowania standardu i kosztów mieszkaniowych do bieżących potrzeb			X	X	X	X		X	X	X
Możliwość podkreślenia statusu społecznego			X						X	X
Możliwość szybkiej zmiany miejsca zamieszkania			X			X		X	X	X
Poczucie inwestowania we własny majątek			X	X		X		X	X	X
Możliwość pozostawienia majątku dzieciom/rodzinie		X	X			X		X	X	X

Źródło: opracowanie własne na podstawie jednoczynnikowej analizy wariancji ANOVA

Tab. 5.Z2. Wady i zalety posiadania nieruchomości na własność według wykształcenia

Cecha	Podstawowe, gimnazjalne, zasadnicze			Średnie			Wyższe		
	N=401			N=475			N=125		
	Wada	Zaleta	Trudno powiedzieć	Wada	Zaleta	Trudno powiedzieć	Wada	Zaleta	Trudno powiedzieć
Wysokość kosztów zakupu nieruchomości mieszkaniowej	52,9	34,2	13,0	54,9	35,6	9,5	66,4	25,6	8,0
Wysokość kosztów utrzymania nieruchomości mieszkaniowej	50,1	38,9	11,0	51,4	43,6	5,1	62,4	34,4	3,2
Możliwość osiągania dochodów z wynajmu nieruchomości	31,2	50,4	18,5	22,7	58,5	18,7	16,0	71,2	12,8
Możliwość wykorzystania w przyszłości odwróconego kredytu hipotecznego	31,4	41,4	27,2	25,7	49,1	25,3	16,8	59,2	24,0
Poziom komfortu mieszkaniowego	24,9	64,8	10,2	19,4	76,2	4,4	11,2	85,6	3,2
Poziom bezpieczeństwa mieszkaniowego w przypadku niekorzystnych zmian na rynku mieszkaniowym w przyszłości	25,2	60,6	14,2	20,4	71,4	8,2	10,4	83,2	6,4
Możliwość dostosowania standardu i kosztów mieszkaniowych do bieżących potrzeb	25,2	62,3	12,5	19,2	73,7	7,2	15,2	80,0	4,8
Możliwość podkreślenia statusu społecznego	25,2	58,1	16,7	22,1	62,7	15,2	10,4	73,6	16,0
Możliwość szybkiej zmiany miejsca zamieszkania	32,2	49,4	18,5	32,8	53,5	13,7	37,6	51,2	11,2
Poczucie inwestowania we własny majątek	31,1	59,0	9,8	19,7	65,3	15,0	16,4	74,9	8,6
Możliwość pozostawienia majątku dzieciom/rodzinie	29,5	62,3	8,2	14,1	74,7	11,2	12,6	82,3	5,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań



Tab. 5.Z3. Czynniki różnicujące postrzeganie zalet i wad najmu mieszkania

Cecha	Płeć	Wiek	Wykształcenie	Stan cywilny	Miejsce stałego zamieszkania	Główne źródło dochodu	Liczba osób w rodzinie	Średnie miesięczne dochody netto osób zamieszkujących w gospodarstwie domowym	Zgromadzony majątek	Forma zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych
Możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych bez konieczności zakupu mieszkania czy zaciągnięcia kredytu hipotecznego			X		X	X		X	X	X
Poziom kosztów najmu nieruchomości mieszkaniowej		X	X		X	X		X	X	X
Poziom komfortu mieszkaniowego			X		X	X		X	X	X
Poziom bezpieczeństwa mieszkaniowego w przypadku niekorzystnych zmian na rynku mieszkaniowym w przyszłości						X		X	X	X
Możliwość dostosowania standardu i kosztów mieszkaniowych do bieżących potrzeb		X	X		X	X		X	X	X
Możliwość podkreślenia statusu społecznego			X		X	X			X	X
Możliwość szybkiej zmiany miejsca zamieszkania		X	X	X	X	X		X	X	X
Poziom ochrony prawnej interesów najemcy		X	X		X	X		X	X	X
Poczucie finansowania cudzego majątku zamiast własnego		X	X			X		X	X	X

Źródło: opracowanie własne na podstawie jednoczynnikowej analizy wariancji ANOVA

Tab. 5.Z4. Wady i zalety najmu mieszkania według wykształcenia w opinii badanych

Cecha	Podstawowe, gimnazjalne, zasadnicze			Średnie			Wyższe		
	N=401			N=475			N=125		
	wada	zaleta	Trudno powiedzieć	wada	zaleta	Trudno powiedzieć	wada	zaleta	Trudno powiedzieć
Możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych bez konieczności zakupu mieszkania czy zaciągnięcia kredytu hipotecznego	27,4	61,3	11,2	18,3	73,5	8,2	9,8	84,0	6,4
Poziom kosztów najmu nieruchomości mieszkaniowej	37,2	48,4	14,5	39,6	47,2	13,3	43,2	48,0	8,8
Poziom komfortu mieszkaniowego	26,9	63,6	9,5	22,9	70,1	6,9	20,0	74,4	5,5
Poziom bezpieczeństwa mieszkaniowego w przypadku niekorzystnych zmian na rynku mieszkaniowym w przyszłości	27,2	59,4	13,5	26,7	64,0	9,3	30,4	60,8	8,8
Możliwość dostosowania standardu i kosztów mieszkaniowych do bieżących potrzeb	24,9	63,6	11,5	22,9	69,3	7,8	27,2	66,4	6,4
Możliwość podkreślenia statusu społecznego	27,4	54,6	18,0	25,5	58,9	15,6	24,0	60,8	15,2
Możliwość szybkiej zmiany miejsca zamieszkania	26,9	57,7	16,0	21,7	66,3	12,0	12,8	78,4	8,8
Poziom ochrony prawnej interesów najemcy	26,7	52,9	20,4	24,6	57,3	18,1	25,6	58,4	16,0
Poczucie finansowania cudzego majątku zamiast własnego	46,4	33,7	20,0	51,6	31,8	16,6	63,2	28,0	8,8

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań



Kwestionariusz ankiety





Szanowny/a Panie(i), uprzejmie prosimy o wypełnienie poniższej ankiety, stanowiącej element ogólnokrajowego badania preferencji mieszkaniowych Polaków realizowanego przez zespół pracowników Uniwersytetu Łódzkiego w ramach Programu Analityczno-Badawczego Warszawskiego Instytutu Bankowości. Serdecznie dziękujemy.

1. Proszę zaznaczyć swoją płeć:

- ☐ Kobieta
- ☐ Mężczyzna

2. Proszę wpisać rok urodzenia

3. Proszę zaznaczyć, jakie ma Pan(i) wykształcenie:

- ☐ podstawowe
- ☐ gimnazjalne
- ☐ zasadnicze
- ☐ średnie
- ☐ policealne
- ☐ wyższe

4. Proszę zaznaczyć, jaki jest Pana(i) stan cywilny:

- ☐ panna/kawaler
- ☐ mężatka/żonaty
- ☐ pozostają w związku nieformalnym
- ☐ rozwódka/rozwodnik
- ☐ w separacji
- ☐ wdowa/wdowiec

5. Proszę zaznaczyć Pana(i) miejsce stałego zamieszkania:

- ☐ Wieś
- ☐ Wieś na obrzeżach wielkiego miasta
- ☐ Miasto do 20 tys.
- ☐ Miasto 21–50 tys.
- ☐ Miasto 51–100 tys.
- ☐ Miasto 101–200 tys.
- ☐ Miasto 201–500 tys.
- ☐ Miasto powyżej 500 tys.

6. Proszę zaznaczyć województwo, w którym Pan(i) mieszka:

- ☐ kujawsko-pomorskie
- ☐ lubelskie
- ☐ lubuskie
- ☐ łódzkie
- ☐ małopolskie
- ☐ mazowieckie
- ☐ opolskie
- ☐ podkarpackie
- ☐ podlaskie
- ☐ pomorskie
- ☐ śląskie
- ☐ świętokrzyskie
- ☐ warmińsko-mazurskie
- ☐ wielkopolskie
- ☐ zachodniopomorskie

7. Proszę o wskazanie Pana(i) głównego źródła dochodów:

- ☐ umowa o pracę na czas nieokreślony
- ☐ umowa o pracę na czas określony
- ☐ umowa zlecenie/o dzieło
- ☐ własna działalność gospodarcza
- ☐ własne gospodarstwo rolne
- ☐ praca na czarno
- ☐ nie pracuję
- ☐ jestem na emeryturze/rencie
- ☐ jestem na utrzymaniu innego członka gospodarstwa domowego (mąż/żona/rodzice)
- ☐ UKRYTE: Nie wiem, trudno powiedzieć

8. Proszę zaznaczyć liczbę osób w poniższych grupach, które zamieszkują razem z Panem(ią). Chodzi o wszystkie osoby wspólnie z Panem(ią) zamieszkujące i utrzymujące się ze wspólnych funduszy:

- ☐ mąż/żona
- ☐ partner/partnerka
- ☐ dzieci
- ☐ rodzice/teściowie
- ☐ rodzeństwo
- ☐ Inne osoby
- ☐ 0
- ☐ 1
- ☐ 2
- ☐ 3
- ☐ 4
- ☐ 5
- ☐ 6 lub więcej
- ☐ UKRYTE: Nie wiem, trudno powiedzieć

9. Ile wynoszą średnie miesięczne dochody netto łącznie wszystkich osób w Pana(i) gospodarstwie domowym:

- ☐ do 2000 zł
- ☐ 2001–4000 zł
- ☐ 4001–6000 zł
- ☐ 6001–8000 zł
- ☐ 8001–10 000 zł
- ☐ 10 001–12 000 zł
- ☐ 12 001–14 000 zł
- ☐ pow. 14 000 zł
- ☐ UKRYTE: Nie wiem, trudno powiedzieć

10. Ile wynosi szacunkowa wartość majątku Pana(i) gospodarstwa domowego biorąc pod uwagę posiadane nieruchomości mieszkaniowe i niemieszkaniowe, pojazdy, oszczędności i inwestycje finansowe:

- ☐ Nie posiadam
- ☐ do 50 tys.
- ☐ 51–100 tys.
- ☐ 101–200 tys.
- ☐ 201–300 tys.
- ☐ 301–400 tys.
- ☐ 401–500 tys.
- ☐ Pow. 500 tys.
- ☐ UKRYTE: Nie wiem, trudno powiedzieć



11. Jak często Pana(i) gospodarstwo domowe zmieniało miejsce zamieszkania w ostatnich 10 latach:
- ☐ ani razu
 - ☐ 1 raz
 - ☐ 2 razy
 - ☐ 3 razy
 - ☐ 4 razy lub więcej
 - ☐ UKRYTE: Nie wiem, trudno powiedzieć
12. Na jakiej podstawie Pana(i) gospodarstwo korzysta z nieruchomości stanowiącej główne miejsce zamieszkania:
- ☐ własność nieruchomości
 - ☐ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
 - ☐ spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu
 - ☐ najem mieszkania od osoby fizycznej lub firmy
 - ☐ najem mieszkania od gminy
 - ☐ najem mieszkania od TBS (Towarzystwo Budownictwa Społecznego)
 - ☐ najem w obiekcie zamieszkania zbiorowego np. dom studencki, internat, hotel robotniczy
 - ☐ inne formy np. prawo dożywocia, użyczenie mieszkania przez rodzinę/znajomych
 - ☐ UKRYTE: Nie wiem, trudno powiedzieć
13. Czy obecnie mieszka Pan(i) w:
- ☐ Mieszkania/apartamencie
 - ☐ Domu jednorodzinnym/segmentem w zabudowie szeregowej
 - ☐ Hotelu/internacie/domu studenckim/hotelu pracowniczym
 - ☐ UKRYTE: Nie wiem, trudno powiedzieć
- Zadać, jeśli w p13 odp. mieszkanie/apartament**
14. Jaka jest powierzchnia mieszkania w którym Pan(i) mieszka?
- do 30 m.kw.
31–40 m.kw.
41–50 m.kw.
51–60 m. kw.
61–70 m.kw.
71–80 m.kw.
pow. 80 m.kw.
UKRYTE: Nie wiem, trudno powiedzieć
- Zadać, jeśli w p13 odp. domu jednorodzinnym/segmentem w zabudowie szeregowej**
15. Jaka jest powierzchnia domu/segmentu w którym Pan(i) mieszka?
- ☐ do 50 m.kw.
 - ☐ 51–100 m.kw.
 - ☐ 101–150 m.kw.
 - ☐ 151–200 m.kw.
 - ☐ 201–250 m.kw.
 - ☐ 251–300 m.kw.
 - ☐ pow. 300 m.kw.
 - ☐ UKRYTE: Nie wiem, trudno powiedzieć
16. Jak ocenia Pan(i) sytuację mieszkaniową Pana(i) gospodarstwa domowego pod względem:
- ☐ Dostępnej przestrzeni mieszkaniowej
 - ☐ Standardu mieszkaniowego
 - ☐ Ponoszonych wydatków mieszkaniowych
 - ☐ Bardzo źle
 - ☐ Źle
 - ☐ Raczej źle
 - ☐ Nie mam zdania
 - ☐ Raczej dobrze
 - ☐ Dobrze
 - ☐ Bardzo dobrze
 - ☐ UKRYTE: Nie wiem, trudno powiedzieć
17. Jaki był wpływ poniższych czynników na to gdzie i w jakim mieszkaniu/domu Pana(i) gospodarstwo mieszka na stałe:
- ☐ Osiągane dochody
 - ☐ Możliwość zaciągnięcia kredytu/pożyczki
 - ☐ Wysokość miesięcznych wydatków mieszkaniowych
 - ☐ Stan cywilny
 - ☐ Liczba osób w gospodarstwie domowym
 - ☐ Możliwość szybkiej zmiany miejsca zamieszkania
 - ☐ Możliwość podkreślenia statusu społecznego
 - ☐ Poziom komfortu mieszkaniowego
 - ☐ Pomoc rodziny/znajomych
 - ☐ Poziom bezpieczeństwa mieszkaniowego w przypadku niekorzystnych zmian na rynku mieszkaniowym w przyszłości
 - ☐ Żaden
 - ☐ Bardzo mały
 - ☐ Mały
 - ☐ Średni
 - ☐ Duży
 - ☐ Bardzo duży
 - ☐ Decydujący
 - ☐ UKRYTE: Nie wiem, trudno powiedzieć
18. Proszę wskazać, które z czynników są dla Pana(i) zaletami, a które wadami posiadania nieruchomości mieszkaniowej na własność:
- ☐ Wysokość kosztów zakupu nieruchomości mieszkaniowej
 - ☐ Wysokość kosztów utrzymania nieruchomości mieszkaniowej
 - ☐ Możliwość osiągania dochodów z wynajmu nieruchomości
 - ☐ Możliwość wykorzystania w przyszłości odwróconego kredytu hipotecznego
 - ☐ Poziom komfortu mieszkaniowego
 - ☐ Poziom bezpieczeństwa mieszkaniowego w przypadku niekorzystnych zmian na rynku mieszkaniowym w przyszłości
 - ☐ Możliwość dostosowania standardu i kosztów mieszkaniowych do bieżących potrzeb
 - ☐ Możliwość podkreślenia statusu społecznego
 - ☐ Możliwość szybkiej zmiany miejsca zamieszkania



- ☐ Poczucie inwestowania we własny majątek
- ☐ Możliwość pozostawienia majątku dzieciom/rodzinie
 - ☐ Duża wada
 - ☐ Średnia wada
 - ☐ Mała wada
 - ☐ Mała zaleta
 - ☐ Średnia zaleta
 - ☐ Duża zaleta
 - ☐ UKRYTE: Nie wiem, trudno powiedzieć

19. Proszę wskazać, które z czynników są dla Pana(i) zaletami, a które wadami najmu nieruchomości mieszkaniowej:

- ☐ Możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych bez konieczności zakupu mieszkania czy zaciągnięcia kredytu hipotecznego
- ☐ Poziom kosztów najmu nieruchomości mieszkaniowej
- ☐ Poziom komfortu mieszkaniowego
- ☐ Poziom bezpieczeństwa mieszkaniowego w przypadku niekorzystnych zmian na rynku mieszkaniowym w przyszłości
- ☐ Możliwość dostosowania standardu i kosztów mieszkaniowych do bieżących potrzeb
- ☐ Możliwość podkreślenia statusu społecznego
- ☐ Możliwość szybkiej zmiany miejsca zamieszkania
- ☐ Poziom ochrony prawnej interesów najemcy
- ☐ Poczucie finansowania cudzego majątku zamiast własnego
 - ☐ Duża wada
 - ☐ Średnia wada
 - ☐ Mała wada
 - ☐ Mała zaleta
 - ☐ Średnia zaleta
 - ☐ Duża zaleta
 - ☐ UKRYTE: Nie wiem, trudno powiedzieć

Pyt. 20 zadać, jeśli p12. Odp. własność nieruchomości lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

20. Które z poniższych czynników skłoniłyby Pana(ią) do zmiany prawa własności mieszkania/domu na najem mieszkania/domu:

- ☐ Trwałe pogorszenie sytuacji finansowej
- ☐ Niższe niż obecnie koszty najmu nieruchomości
- ☐ Zmiana miejsca zamieszkania
- ☐ Pogorszenie stanu zdrowia uniemożliwiające odpowiednią dbałość o stan techniczny i estetyczny nieruchomości
- ☐ Zmiana stanu cywilnego (rozwód/separacja/śmierć współmałżonka)
- ☐ Zmiana liczby osób w gospodarstwie domowym
- ☐ Zwiększenie bezpieczeństwa prawnego najemcy

- ☐ Rozwój segmentu firm prowadzących działalność w zakresie wynajmu nieruchomości
- ☐ Gwarancja długoterminowego najmu nieruchomości mieszkaniowej
- ☐ Możliwość swobodnego dostosowania wyposażenia nieruchomości do własnych potrzeb
- ☐ Wykluczam najem nieruchomości mieszkaniowej
 - ☐ Zdecydowanie nie
 - ☐ Raczej nie
 - ☐ Ani tak ani nie
 - ☐ Raczej tak
 - ☐ Zdecydowanie tak
 - ☐ UKRYTE: Nie wiem, trudno powiedzieć

Pyt. 21 zadać, jeśli p12. Odp. c-g spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, najem mieszkania od osoby fizycznej lub firmy, najem mieszkania od gminy, najem mieszkania od TBS (Towarzystwo Budownictwa Społecznego), obiekt zamieszkania zbiorowego np. dom studencki, internat, hotel robotniczy

21. Które z poniższych czynników skłoniłyby Pana(ią) do zmiany najmu mieszkania/domu na prawo własności mieszkania/domu:

- ☐ Trwała poprawa sytuacji finansowej
- ☐ Wyższe niż obecnie koszty najmu nieruchomości
- ☐ Zmiana miejsca zamieszkania
- ☐ Zmiana stanu cywilnego (małżeństwo/trwały związek)
- ☐ Zmiana liczby osób w gospodarstwie domowym
- ☐ Chęć podniesienia standardu mieszkaniowego
- ☐ Chęć inwestowania we własny majątek
- ☐ Chęć pozostawienia po sobie nieruchomości spadkobiercom
- ☐ Wykluczam zakup nieruchomości mieszkaniowej na własność
 - ☐ Zdecydowanie nie
 - ☐ Raczej nie
 - ☐ Ani tak ani nie
 - ☐ Raczej tak
 - ☐ Zdecydowanie tak
 - ☐ UKRYTE: Nie wiem, trudno powiedzieć

22. Teraz będzie kilka pytań o Pana(i) preferencje. Gdyby miał(a) Pan(i) wynająć dom/mieszkanie jakie byłyby Pana(i) preferencje myśląc o wynajmie długoterminowym (ponad 1 rok) oraz o wynajmie krótkoterminowym (do 1 roku) pod względem: podmiotu wynajmującego:

- ☐ osoba fizyczna
- ☐ firma prowadząca działalność w zakresie wynajmu nieruchomości
- ☐ podmiot publiczny np. gmina
- ☐ nie ma to znaczenia
 - ☐ Najem długoterminowy ponad 1 rok
 - ☐ Najem krótkoterminowy do 1 roku



23. ...pod względem: wyposażenia:

- ☐ pełne wyposażenie nieruchomości w meble i sprzęt AGD/RTV
- ☐ możliwość dostosowania wyposażenia nieruchomości przez wynajmującego zgodnie z potrzebami najemcy
- ☐ możliwość wyposażenia nieruchomości we własny sprzęt AGD/RTV oraz meble najemcy
 - ☐ Najem długoterminowy ponad 1 rok
 - ☐ Najem krótkoterminowy do 1 roku

24. ...pod względem: dodatkowych funkcjonalności:
Możliwość wielu odp.

- ☐ dostępność miejsc parkingowych
- ☐ mała infrastruktura np. plac zabaw
- ☐ zagospodarowana zieleń na terenie nieruchomości
 - ☐ Najem długoterminowy ponad 1 rok
 - ☐ Najem krótkoterminowy do 1 roku

25. ...pod względem: możliwość wcześniejszego zakończenia umowy najmu:

- ☐ tak
- ☐ nie
- ☐ nie ma to znaczenia
 - ☐ Najem długoterminowy ponad 1 rok
 - ☐ Najem krótkoterminowy do 1 roku

26. ...pod względem: możliwość wykupu najmowanej nieruchomości po zakończeniu umowy najmu:

- ☐ tak
- ☐ nie
- ☐ nie ma to znaczenia
 - ☐ Najem długoterminowy ponad 1 rok
 - ☐ Najem krótkoterminowy do 1 roku

26. ...pod względem: kosztów najmu. Był(a)bym skłonny(a) płacić koszt najmu wyższy od kosztu posiadania mieszkania na własność:

- ☐ nie
- ☐ tak, bo najem nie wymaga wysokich początkowych nakładów na zakup mieszkania
- ☐ tak, bo zależy mi na mobilności
- ☐ tak, jeśli wiązałoby się to z odpowiednio wysokim standardem mieszkaniowym
 - ☐ Najem długoterminowy ponad 1 rok
 - ☐ Najem krótkoterminowy do 1 roku

28. ...pod względem: możliwość współzamieszkiwania nieruchomości z innymi najemcami:

- ☐ wykluczam taką możliwość
- ☐ tylko w przypadku braku innych alternatyw
- ☐ nie przeszkadza mi to przy niższych kosztach najmu
 - ☐ Najem długoterminowy ponad 1 rok
 - ☐ Najem krótkoterminowy do 1 roku

29. Jakie czynniki w Pana(i) opinii istotnie wpłynęłyby na popularyzację najmu w Polsce:

- ☐ Wzrost migracji zarobkowej Polaków i obcokrajowców
- ☐ Malejąca potrzeba posiadania mieszkania na własność przez osoby młode
- ☐ Profesjonalizacja rynku najmu komercyjnego i wzrost jakości usługi najmu
- ☐ Rozwój segmentu najmu długoterminowego z dochodzeniem do własności
 - ☐ Zdecydowanie tak
 - ☐ Raczej tak
 - ☐ Raczej nie
 - ☐ Zdecydowanie nie
 - ☐ UKRYTE: Nie wiem, trudno powiedzieć



Bibliografia

- Aizawa T., Helble M., (2016), *Determinants of tenure choice in Japan: What makes you a homeowner?*, ADBI Working Paper, No. 625, Asian Development Bank Institute (ADBI), Tokyo.
- Andrews D., Sánchez A. C., (2011), *The Evolution of Homeownership Rates in Selected OECD Countries: Demographic and Public Policy Influences*, OECD Journal: Economic Studies, vol. 2011/1.
- Andrews D., Sanchez A.C., Johansson A., (2011), *Housing markets and structural policies in OECD countries*, OECD, Economic Department Working Paper No.836.
- Andrews D., (2010), *Real house prices in OECD countries: the role of demand shocks and structural and policy factors*, OECD, Economics Department Working Paper No. 831.
- Andrzejewski A., (1987), *Polityka mieszkaniowa*, Warszawa, PWE.
- Augustyniak H., Łaszek J., (2013), *To rent or to buy – analysis of housing tenure choice determined by housing policy*, NBP Working Paper No. 164, Economic Institute, Warsaw.
- Bazyl M., (2009), *Factors influencing tenure choice in European countries*, SOEPpapers No. 186.
- Ben-Shahar D., (2007) *Tenure Choice in the Housing Market: Psychological Versus Economic Factors*, Environment and Behavior, vol. 39(6).
- Ben-Shahar D., (2004), *Behavioral Tenure Choice*, (<https://ssrn.com/abstract=561701>).
- Blanchflower D. G., Oswald A. J., (2013), *Does High Home-Ownership Impair the Labor Market?*, NBER Working Paper Paper 19079.
- Blickle K., Brown M., (2018), *Borrowing Constraints, Home Ownership and Housing Choice: Evidence from Intra-Family Wealth Transfers*, Journal of Money, Credit and Banking, vol. 51(2–3).
- Blickle K., Brown M., (2016), *Liquidity Constraints, Wealth Transfers and Home Ownership*, Working Papers on Finance, No. 1618.
- Bończak-Kucharczyk E., (2019), *Zmiany zasad najmu w kontekście Narodowego Programu Mieszkaniowego* [w:] Muzioł-Więclawowicz (red.), *Mieszkalnictwo w Polsce. Przyszłość najmu społecznego*, Habitat for Humanity Poland, Warszawa.
- Bourassa S. C., Hoesli M., (2009), *Why do Swiss Rent?*, Universite de Geneve, HEC Geneve.
- Buchanan N. H., (2012), *Owning Versus Renting: Thoughts on Housing Policy, Tax Incentives, and Middle Class Dreams*, GW Law Faculty Publications & Other Works. 40.
- Cesarski M., (2013), *Polityka mieszkaniowa w Polsce w pracach naukowych 1918–2010, Dokonania i wpływ polskiej szkoły badań*, Oficyna Wydawnicza Szkoła Główna Handlowa, Warszawa.
- Cesarski M., (2010), *Modele i warunki mieszkaniowe w powojennej Zachodniej oraz Środkowej Europie*, 2010, Problemy Rozwoju Miast, nr 4.
- Coates D., Anand P., Norris M., (2015), *Housing, happiness and capabilities: A summary of the international evidence and models*, Open Discussion Papers in Economics, No. 81.
- Czerniak A., Rubaszek M., (2017), *Preferencje Polaków dotyczące struktury własnościowej mieszkań: opis wyników ankiet*, Bank i Kredyt, nr 2.
- Czerniak A., Rubaszek M., (2016), *Znaczenie prywatnego rynku najmu nieruchomości dla stabilności makroekonomicznej krajów strefy euro*, Materiały i Studia nr 325 Instytut Ekonomiczny, NBP, Warszawa.
- Darlington-Pollock F., Norman P., (2017), *Examining ethnic inequalities in health and tenure in England: A repeated cross-sectional analysis*, Health & Place, vol. 46.



- De Boer R., Bitetti R., (2014), *A Revival of the Private Rental Sector of the Housing Market? Lessons from Germany, Finland, the Czech Republic and the Netherlands*, OECD Working Papers No. 1170.
- Deurloo M.C., Clark W. A., Dilman F.M., (1994), *To Move to Housing Ownership in temporal and regional context*, Environment and Planning A, vol. 26.
- Dias D. A., João B. D., (2016). *The Effect of Monetary Policy on Housing Tenure Choice as an Explanation for the Price Puzzle*, International Finance Discussion Papers 1171.
- Diaz-Serrano L., (2009), *Disentangling the housing satisfaction puzzle: Does homeownership really matter?*, Journal of Economic Psychology, vol. 30(5).
- Doganowski R., (2012), *Obrót nieruchomościami w teorii i praktyce*, PWN, Warszawa.
- Donnison D., (1967), *The government of housing*, Penguin Books.
- Drew R., (2014), *Believing in Homeownership: Behavioral Drivers of Housing Tenure Decisions*, Working Paper W14-3.
- Drozda Ł., (2016), *Własność w modelu neoliberalnym na przykładzie polskiej przestrzeni zurbanizowanej po 1989 r.*, Studia Regionalne i Lokalne, vol. 4(66).
- Dubel H. J., Brzeski W. J., Hamilton E., (2005), *Rental Choice and Housing Policy Realignment in Transition: Post-privatization Challenges in the Europe and Central Asia Region*, Infrastructure Department, Europe and Central Asia Region, World Bank, Working Paper 35103, Washington.
- Dybowska E., (2012), *Teoria systemowej pracy z rodziną*, Regionalny Ośrodek Polityki Społecznej w Krakowie, Kraków.
- E-Doradca podatkowy nr 12(76), Grudzień 2015.
- Elsinga M., Hoekstra J., (2005), *Homeownership and housing satisfaction*, Journal of Housing and the Building Environment, No. 20.
- Erbel J., (2020), *Poza własnością. W stronę udanej polityki mieszkaniowej*, Wyd. Wysoki Zamek.
- Fisher J., Gervais M., (2009), *Why Has Home Ownership Fallen Among the Young?*, IFS Working Paper W09/08.
- Fuster N., Arundel R., Susino J., (2019), *From a culture of homeownership to generation rent: housing discourses of young adults in Spain*, Journal of Youth Studies, vol. 22(5).
- Głuszak M., (2015), *Multinomial Logit Model of Housing Demand in Poland*, Real Estate Management and Valuation, vol. 23, No. 1.
- Głuszak M., (2010), *Cechy gospodarstw domowych a sposoby zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w Polsce*, Zeszyty Naukowe UE w Krakowie, nr 822.
- Gombert T., (2012), *Podstawy demokracji socjalnej*, Fundacja im. Friedricha Eberta, Warszawa.
- Gruszevska E., (2015), *Instytucje a akumulacja kapitału rzeczowego we współczesnej gospodarce*, Nierówności społeczne a wzrost gospodarczy, nr 42 (2/2015).
- Haurin D.R., Hendershott P.H., Watcher S.M., (1997), *Borrowing Constraints and the Tenure Choice of Young Households*, Journal of Housing Research, vol. 8(2).
- Hennessey S., (2001), *The Impact of the Tenure Choice Decision on Future Household Wealth* (<https://ssrn.com/abstract=282128>).
- Hilbers P., Lei Q., Zacho L., (2001), *Real Estate Market Developments and Financial Sector Soundness*, IMF Working Paper, No. 2001/129.
- Hofstede, G. (2001), *Culture's Consequences: Comparing Values, Behaviors, Institutions, and Organizations Across Nations*, 2nd ed. Sage, Thousand Oaks, CA.
- Iwarere L.J., Williams J.E., (1991), *A Micro-Market Analysis of Tenure Choice using the Logit Model*, The Journal of Real Estate Research, vol. 6(3).
- Kalinowski M., (2014), *Ekonomiczne meandry racjonalności*, Studia Ekonomiczne Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, nr 180.
- Kemeny J., Lowe S., (1998), *Schools of comparative housing research: from convergence to divergence*, Housing Studies, vol. 13(2).
- Khajehzadeh I., Vale B., (2015), *How do people use large houses?*, Conference Paper, The 49th International Conference of the Architectural Science Association 2015.
- Kluzek M., (2017), *Najem źródłem opodatkowania osób fizycznych*, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, nr 481.

- Księżopolski M., (1999), *Polityka społeczna, wybrane problemy porównań międzynarodowych*, Wydawnictwo Naukowe „Śląsk”, Katowice.
- Kozłowska A., (2014), *Potrzeby jako system klasyfikacji modeli perswazyjnych – raport badawczy*, Warszawa.
- Kucharska- Stasiak E., Żelazowski K., Załączna M., Kusideł E., (2020), *Procesy konwergencji na europejskich rynkach mieszkaniowych, Ujęcie międzynarodowe i regionalne*, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Kucharska-Stasiak E., Załączna M., Żelazowski K., (2019), *Ewolucja modeli polityki mieszkaniowej w krajach europejskich. Ujęcie teoretyczne*, Świat Nieruchomości, nr 108 (2).
- Kucharska-Stasiak E., (2016), *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*, PWN, Warszawa.
- Kucharska – Stasiak E., Załączna M., Żelazowski K., (2014), *Prywatyzacja komunalnego zasobu jako element lokalnej polityki mieszkaniowej na przykładzie gminy Łódź*, Studia Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN, nr 157.
- Kucharska-Stasiak E., (2006), *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, PWN, Warszawa.
- Kusiak J., (2017), *Chaos Warszawa. Porządki przestrzenne polskiego kapitalizmu*, Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana, Warszawa.
- Kwaśnicki W., (2000), *Historia myśli liberalnej. Wolność Własność Odpowiedzialność*, PTE, Warszawa.
- Legiędź T., (2005), *Motywy działania polityków w świetle teorii wyboru publicznego*, Annales, Etyka w życiu gospodarczym, nr 8/1.
- Leamer E. E., (2007), *Housing is the Business Cycle*, Federal Reserve Bank of Kansas City.
- Levy –Caricante S., (2019), *International Property Rights Index 2019*, Property Rights Alliance.
- Lipski A., (2009), *Rola mieszkania w obliczu nowoczesnych form życia rodzinnego*, [w:] *Problemy polityki społecznej*, Studia i dyskusje, PAN. Komitet Nauk o Pracy i Polityce Społecznej, nr 11/2009.
- MacLennan, D., Miao, J. (2017), *Housing and Capital in the 21st Century*, Housing, Theory and Society, vol. 34(2).
- Martin Ch., Hulse K., Pawson H., (2018), *The changing institution of private rental housing: An international review*, AHURI Final Report Number 292, Australian Housing and Urban Research Institute.
- Meen G., (2018), *How should housing affordability be measured*, UK Collaborative Centre for Housing Evidence, Report R2018_02_01.
- Miczyńska-Kowalska M. (2001), *Istota konsumpcji i zachowań konsumenckich – zarys problematyki*, Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska, vol. XXVI (9).
- Mikolaj J., Kulu H., (2018), *Short- and long-term effects of divorce and separation on housing tenure in England and Wales*, Population Studies, vol. 72(1).
- Ming-Chi Ch., I-Chun T., Chin-Oh Ch., (2007), *House prices and household income: Do they move apart? Evidence from Taiwan*, Habitat International, vol. 31(2).
- Musialska K., (2008), *Aspiracje życiowe młodzieży stojącej u progu dorosłości*, Oficyna Wydawnicza Impuls, Kraków.
- Muzioł- Więclawowicz A. (red.), (2019), *Mieszkalnictwo w Polsce. Przyszłość najmu społecznego*, Habitat for Humanity Poland.
- Nogal P., (2014), *Racjonalność ekonomiczna w kontekście teorii użyteczności*, Studia Ekonomiczne Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach, nr 180.
- O’Sullivan E., De Decker P., (2007), *Regulating the Private Rental Housing Market in Europe*, European Journal of Homelessness, vol. 1.
- Painter G., Lee K., (2009), *Housing tenure transitions of older households: Life cycle, demographic, and familial factors*, Regional Science and Urban Economics, vol. 39(6).
- Podstawka M., Deresz A., (2008), *Opodatkowanie najmu (i dzierżawy) nieruchomości*, Acta Scientiarum Polonorum Oeconomia, vol. 7(4).
- Polakowski M., Szarfenberg R., Zubrzycka-Czarnecka A., Święcicka K., (2017), *Polityka mieszkaniowa*, Friedrich Ebert Stiftung, nr 23.
- Preece J. (2018), *Understanding housing aspirations and choices in changing contexts*, Working Paper REF:W2018_06_01.
- Provan B., Belotti A., Lane L., Power A., (2017), *Low Cost Home Ownership Schemes*, Social Mobility Commission.



- Raya J.M., Garci J., (2012), *Which Are the Real Determinants of Tenure? A Comparative Analysis of Different Models of the Tenure Choice of a House*, Urban Studies, vol. 49(16).
- Reid C. (2013), *To buy or not to buy? Understanding tenure preferences and the decision-making process of lower-income households* [w:] E.S. Belsky, C.E., Herbert, J.H. Molinsky (red.) *Homeownership to last: Balancing access, affordability, and risk after the housing crisis*, Washington D.C. and Cambridge, Mass: Brookings Institution Press and Joint Center for Housing Studies of Harvard University.
- Rohe W. M., Basolo V., (1997), *Long-term effects of homeownership on the self-perceptions and social interaction of low-income persons*, Environment and Behavior, vol. 29(6).
- Rohe W., Van Zandt S., McCarthy G., (2000), *The Social Benefits and Costs of Homeownership. A Critical Assessment of the Research*, Center for Urban and Regional Studies University of North Carolina at Chapel Hill, Working Paper No. 00-01.
- Ronald R., (2009), *The Ideology of Home Ownership. Homeowner Societies and the Role of Housing*, Palgrave Macmillan, Hampshire.
- Salamon M., Muzioł-Węclawowicz A. (red.), (2015), *Mieszkalnictwo w Polsce Analiza wybranych obszarów polityki mieszkaniowej*, Fundacja Habitat for Humanity Poland, Warszawa.
- Scanlon K., Whitehead C., (2004), *International trends in housing tenure and mortgage finance*, London School of Economics, CML Research.
- Sikora-Fernandez D., (2018), *Deprywacja mieszkaniowa w Polsce na podstawie wybranych czynników*, Space – Society – Economy, nr 26.
- Simon H.A., (1990), *Bounded Rationality*, [w:] Eatwell J., Milgate M., Newman P. (eds) *Utility and Probability*. The New Palgrave. Palgrave Macmillan, London.
- Sodini P., Van Nieuwerburgh S., Vestman R., von Liechtenfeld-Toal U., (2016), *Identifying the Benefits from Home Ownership: A Swedish Experiment*, NBER Working Paper No. 22882.
- Spalkova D., Spalek J., (2013), *Housing Tenure Choice and Housing Expenditures in the Czech Republic*, Working Paper WP KVE 11/2013.
- Wagner M., (2016), *Rynek nieruchomości mieszkaniowych w strefie euro*, Materiały i Studia, nr 322, NBP.
- Waszczuk J., (2017), *Wpływ regulacji na kształtowanie się relacji między rynkiem najmu a mieszkańcami własnościowymi w wybranych krajach Unii Europejskiej* [w:] Pakulska T. (red.), *Regulacje w optyce funkcjonowania przedsiębiorstwa*, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa.
- Wind B., Lersch P., Dewilde C., (2017), *The distribution of housing wealth in 16 European countries: Accounting for institutional differences*, Journal of Housing and the Built Environment, vol. 32(4).
- Wyrzykowski W., Kasprzak P., (2016), *Ulga podatkowa jako instrument realizacji pozafiskalnych funkcji podatków*, Journal of Financial Management and Accounting, vol. 4(1).
- Zioło Z., Rachwała T. (red.), (2005), *Przedsiębiorczość a współczesne wyzwania cywilizacyjne*, Kraków.
- Żróbek S., Zysk E., Belej M., Lepkova N., (2020), *Do Women Affect the Final Decision on the Housing Market? A Case Study*, Sustainability No. 12, 4652.
- Żelazowski K., (2017), *Implikacje teorii praw własności dla rynku mieszkaniowego i polityki mieszkaniowej*, Folia Oeconomica Acta Universitas Lodzensis, vol. 1(327).
- Żelazowski K., (2018), *Identyfikacja baniek cenowych na lokalnych rynkach mieszkaniowych w Polsce z wykorzystaniem testu GSADF*, Świat Nieruchomości, nr 104.

Raporty:

- Amron, (2018), Raport: Studenci na rynku nieruchomości, (<https://nzb.pl/phocadownload/raport.amron.badanienajem.studencki.181102.pdf>).
- Bureau of Labor Statistics, American Time Use Survey – 2018 Results, USDL-19-1003.
- CBOS, (2012), *Mobilność na co dzień*, BS/104/2012, Warszawa.
- Chimczak P., (2017), *Raport Coliving. Mieszkania adresowane do generacji Y jako sposób na przyciąganie talentów*, ThinkCo – Real Estate Research Lab.
- Cushman & Wakefield, (2020), *CO-living. Nowa era na inwestycyjnym rynku nieruchomości w Polsce*.
- Eurostat, *Distribution of population by tenure status, type of household and income group – EU – SILC Survey*.
- Eurostat, *Housing cost overburden rate by tenure status – EU-SILC survey*.



- Fundusz Hipoteczny Dom, (2018), *Raport o hipotece odwróconej w Polsce. Wyzwania, zagrożenia, potencjał rynku*. Warszawa.
- GUS, (2020), *Populacja cudzoziemców w Polsce w czasie COVID-19*, s. 1.
- GUS, (2019), *Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2018 r.*, Warszawa.
- GUS, (2018), *Gospodarka mieszkaniowa w latach 2013–2017*, Warszawa, Lublin, s.17.
- GUS, Kapitał ludzki w Polsce w latach 2014–2018 <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/inne-opracowania/inne-opracowania-zbiorcze/kapital-ludzki-w-polsce-w-latach-2014-2018,8,7.html> dostęp: 20.04.2020.
- IBRiS, (2020), Wyniki badań opinii publicznej „Problemy mieszkaniowe Polek i Polaków oraz ocena istniejących rozwiązań” (https://habitat.pl/wp-content/uploads/2018/04/HabitatPoland_badanie-opinii-publ_mieszkalnictwo2018.pdf).
- Jones Lang LaSalle, *Raport Rynek mieszkaniowy w Polsce Q1 2020*, JLL IP, INC, 2020.
- Ministerstwo Rozwoju, *Raport. Stan mieszkalnictwa w Polsce*, Warszawa 2020.
- NBP, (2019), *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2018 r.*, Departament Analiz Ekonomicznych, Warszawa.
- NBP, (2013), *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2012 r.*, Departament Analiz Ekonomicznych, Warszawa.
- Morizon, *Raport: Relacje najemców i wynajmujących. Co sądzą o sobie nawzajem?* (<https://www.morizon.pl/blog/relacje-najemcow-i-wynajmujacych/>).
- OECD, Affordable Housing Database, *PH 6.1 Rental regulation*, <https://www.oecd.org/els/family/PH6-1-Rental-regulation.pdf>, dostęp (14.05.2020).
- Opinia Europejskiego Komitetu Regionów – W kierunku europejskiego programu mieszkalnictwa, D.U. UE C 164/59.
- PARP, *Rynek pracy, edukacja, kompetencje Aktualne trendy i wyniki badań Kwiecień 2019*, https://www.parp.gov.pl/storage/publications/pdf/Raport_Rynek-pracy_kwiecien-2019.pdf, dostęp: 06.06.2020.
- Raport Gumtree.pl (2019), Jak Polacy kupują mieszkania? Oczekiwania, motywacje, obawy. https://issuu.com/kamilstaruch/docs/raport_gumtree_jak_polacy_kupuj_mieszkania dostęp: 09.06.2020.
- Raport, *Oszczędzanie długoterminowe- opinie, postawy i oczekiwania polskiego społeczeństwa*, TNS Polska dla Związku Banków Polskich, 2014.
- REAS, Stowarzyszenie Mieszkanicznik (2018), *Raport: Najem mieszkań w Polsce. Właściciele indywidualni – umowy i najemcy*.
- Sprawozdanie Komisji do Parlamentu Europejskiego, Rady Europejskiego Banku Centralnego i Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego, przedkładane w ramach mechanizmu ostrzegania (2016)*, Bruksela 18.03.2016.
- Stowarzyszenie Mieszkanicznik, *Rynek najmu detali- stów – Raport z podatków za 2017 r.*

Strony internetowe:

- <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>, dostęp: 25.05.2020 r.
- <https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/setupModifyTableLayout.do>, dostęp: 16.05.2020 r.
- http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho07c&lang=en, dostęp: 16.05.2020.
- <https://infonajem.pl/2020/04/07/koronawirus-zaraza-rynek-nieruchomosci/#Rynek-najmu-w-marcu:-z-powodu-pandemii-koronawirusa-obni%C5%BCKi-czynsz%C3%B3w-w-7-z-15-badanych-miast> dostęp: 04.06.2020 r.
- <https://migracje.gov.pl/statystyki/zakres/polska/typ/dokumenty/widok/wykresy/rok/2020/> dostęp: 05.05.2020 r.
- <https://migracje.gov.pl/statystyki/zakres/polska/typ/dokumenty/widok/wykresy/rok/2020/> dostęp: 05.05.2020 r.
- <https://www.globalpropertyguide.com/transaction-costs> dostęp: 23.05.2020 r.
- <https://www.premier.gov.pl/wydarzenia/decyzje-rzadu/projekt-ustawy-o-firmach-inwestujacych-w-najem-nieruchomosci.html>
- <https://rszarf.ips.uw.edu.pl/pdf/panstwo-opiekun-cze> dostęp: 17.08.2019 r.
- <https://thinkco.pl/pokolenie-x-y-z/> dostęp: 26.05.2020 r.



Spis tabel

Tab.4.1	Struktura zasobów mieszkaniowych według wybranych form własności w Polsce w latach 1990–2018	33	Tab. 5.9.	Wady i zalety posiadania nieruchomości na własność według formy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w opinii respondentów	62
Tab. 4.2.	Przegląd wybranych instrumentów wykorzystywanych w polityce mieszkaniowej w Polsce w latach 1990–2020	33	Tab. 5.10.	Wady i zalety posiadania nieruchomości na własność według posiadanego majątku w opinii respondentów	63
Tab. 4.3.	Analiza porównawcza raty kredytu mieszkaniowego oraz kosztów najmu	38	Tab. 5.11.	Wady i zalety najmu nieruchomości mieszkaniowej w opinii respondentów	64
Tab. 5.1.	Wybrane charakterystyki badanej zbiorowości	53	Tab. 5.12.	Wady i zalety najmu mieszkania według formy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w opinii respondentów	65
Tab. 5.2.	Charakterystyka zmiennych objaśniających	55	Tab. 5.13.	Wady i zalety najmu mieszkania według posiadanego majątku w opinii respondentów	66
Tab. 5.3.	Wyniki estymacji regresji logistycznych dla własności nieruchomości mieszkaniowej	56	Tab. 5.14.	Wady i zalety najmu mieszkania według średnich miesięcznych dochodów netto przypadających na gospodarstwo domowe w opinii respondentów	67
Tab. 5.4.	Wyniki estymacji regresji logistycznych dla najmu i nieodpłatnych form korzystania z nieruchomości mieszkaniowej	57	Tab. 5.15.	Wady i zalety najmu mieszkania według głównego źródła dochodów w opinii respondentów	68
Tab. 5.5.	Wyniki estymacji wielomianowej regresji logistycznej z własnością nieruchomości mieszkaniowej jako kategorią odniesienia	58	Tab. 5.16.	Preferencje respondentów w zakresie najmu długoterminowego i krótkoterminowego	69
Tab. 5.6.	Determinanty wyborów mieszkaniowych w opinii respondentów	59	Tab.6.1.	Czynniki skłaniające do zmiany zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych z własności na najem	74
Tab. 5.7.	Wyniki estymacji regresji logistycznych identyfikujących determinanty satysfakcji gospodarstw z konsumpcji mieszkaniowej	60	Tab. 6.2.	Czynniki skłaniające do zamiany formy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych z najmu mieszkania na własność	75
Tab. 5.8.	Zalety i wady posiadania nieruchomości mieszkaniowej na własność w opinii respondentów*	61	Tab.6.3.	Czynniki wpływające na popularyzację najmu w Polsce	76



Spis rysunków

Rys. 3. 1.	Relacja najmu do własności w Europie w 2018 r.	22	Rys. 4.1.	Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	35
Rys. 3.2.	Struktura statusu mieszkaniowego gospodarstw w krajach europejskich w 2018 r.	23	Rys. 4.2.	Stopa deprywacji mieszkaniowej (%)	36
Rys. 3.3.	Rozkład populacji wynajmującej mieszkania po cenach rynkowych w latach 2010–2018 w Niemczech, Szwajcarii, Czechach i UE (28)	24	Rys. 4.3.	Finansowa dostępność mieszkań na lokalnych rynkach mieszkaniowych (w m ²)	37
Rys. 3.4.	Udział mieszkańców najmujących mieszkania po cenie rynkowej i po niższych cenach niż rynkowe w ogóle mieszkańców w Polsce na tle średniej UE-28 w latach 2010–2019 (%)	26	Rys. 4.4.	Zmiany rentowności inwestycji w mieszkania na wynajem na tle wybranych alternatyw inwestycyjnych	40
Rys. 3.5.	Udział mieszkańców najmujących mieszkania po cenie rynkowej w ogóle mieszkańców w Polsce na tle średniej UE-28 w latach 2010–2019 (%)	27	Rys. 4.5.	Liczba podatników osiągających przychody z najmu	41
Rys. 3.6.	Udział mieszkańców najmujących mieszkania po cenie niższej niż rynkowa lub udostępnianych bezpłatnie w Polsce na tle średniej UE-28 w latach 2010–2019 (%)	27	Rys. 4.6.	Liczba podatników zgłaszających najem okazjonalny	41
Rys. 3.7.	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania ogółem i liczba mieszkań na sprzedaż lub wynajem w tysiącach w Polsce w latach 2010–2019	28	Rys. 4.7.	Kwota zadeklarowanych przychodów/dochodów z najmu	42
Rys. 3.8.	Średnie stawki czynszu na rynku wtórnym (w zł/m ²) w latach 2011–2019 w wybranych miastach w Polsce – stolice województw o najwyższym PKB/mieszkańca w 2017 r.	30	Rys. 4.8.	Liczba ludności w Polsce w latach 2000–2018	43
Rys. 3.9.	Średnie stawki czynszu na rynku wtórnym (w zł/m ²) w latach 2011–2019 w wybranych miastach w Polsce – stolice województw o najniższym PKB/mieszkańca w 2017 r.	30	Rys. 4.9.	Prognozy liczby ludności w Polsce do roku 2050	43
			Rys. 4.10.	Liczba studentów w Polsce w latach 2003–2018	44
			Rys. 4.11.	Udział studentów zagranicznych w ogóle studentów w Polsce w latach 2014–2018	44
			Rys. 4.12.	Przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym w Polsce w latach 2002–2018	45
			Rys. 4.13.	Liczba pozwoleń wydanych cudzoziemcom na pobyt czasowy i stały w Polsce w latach 2010–2019	47
			Rys. 4.14.	Saldo migracji stałych wewnętrznych w Polsce latach 2005, 2010 i 2018	48